

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

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliário da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia Securitizadora (“Termo” e “CRIs”, respectivamente), as partes (“Partes”):

LEADS CIA. SECURITIZADORA, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 17º andar, conj 171 – Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 21.414.457/0001-12, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”), de um lado;

ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, nº 10 sala 2601, Centro, CEP 20.011-901, inscrita no cadastro nacional da pessoa jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 92.904.564/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”), e doravante assim designado, de outro lado;

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 1ª Série da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414/04 e as cláusulas abaixo redigidas.

CONSIDERANDO QUE:

- a) A TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.816.483/0001-86, com sede na Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, CEP 79002-160, Centro, Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, cadastrada na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso do Sul com o NIRE nº 5420101338-4 (“Devedora”) tem por objeto social o planejamento, o desenvolvimento, a promoção de venda, a divulgação e comercialização de lotes de um empreendimento imobiliário a ser desenvolvido sob o regime da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- b) A Devedora atua, portanto, no setor de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e executa obras e serviços para desenvolver empreendimento imobiliário residencial “Projeto Solar dos Lagos Fase II” (“Empreendimento Imobiliário”), no imóvel matriculado sob nº 8.568 do Registro de Imóveis de Bonito, Estado de Mato Grosso do Sul (“Imóvel”);

- c) A fim de viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, a Devedora emitiu, em 14 de agosto de 2015, em favor de DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, instituição financeira, com filial na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Barão de Studart, nº 2360, Sala 505, Joaquim Távora, CEP 60.120-002, inscrita no CNPJ sob o nº 10.372.647/0002-89 ("Credor"), Cédula de Crédito Bancário nº 001, a qual foi objeto de alteração e consolidação por parte do "Primeiro Aditamento à CCB nº 001", datado de 27 de setembro de 2016, e do "Segundo Aditamento à CCB nº 001", datado de 15 de dezembro de 2017 ("CCB 1", "Primeiro Aditamento à CCB 1", "Segundo Aditamento à CCB 1", respectivamente);
- d) A fim de realizar as reformas e melhorias no Empreendimento imobiliário e efetuar o pagamento de despesas de marketing destinadas à implementação das vendas dos Lotes que integram este Empreendimento Imobiliário, a Devedora emitiu, em 15 de dezembro de 2017, em favor do Credor, Cédula de Crédito Bancário nº 055 ("CCB 2"), sendo a CCB 1 e a CCB 2, doravante designadas, conjuntamente, como "CCBs";
- e) em 14 de agosto de 2015, o Credor emitiu as seguintes cédulas de crédito imobiliário (quando mencionadas em conjunto, "CCIs 1"): (i) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 42, no montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ("CCI nº 42"); (ii) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 43, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 43"); (iii) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 44, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 44"); (iv) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 45, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 45"); (v) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 46, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 46"); (vi) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 47, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 47"); (vii) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 48, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 48"); (viii) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 49, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 49"); (ix) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 50, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 50"); (x) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 51, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 51"); (xi) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 90, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 90"); (xii) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº

91, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 91"); (xiii) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 92, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 92"); (xiv) cédula de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 93, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 93"); e (xv) cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nº 94, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("CCI nº 94"); para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB 1, por meio da celebração do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural, na data de 14 de agosto de 2015 ("Escritura de Emissão de CCIs 1");

- f) o Credor cedeu parte dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI nº 42, CCI nº 43, CCI nº 44, CCI nº 45, CCI nº 46, CCI nº 47, CCI nº 48, CCI nº 49, CCI nº 50, ao **SINGAPORE FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS EM RENDA FIXA**, antigo SINGAPORE FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.887.259/0001-03 ("Fundo Singapore"), bem como a outra parte dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI nº 51, CCI nº 90, CCI nº 91, CCI nº 92, CCI nº 93 e CCI nº 94, ao **FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA MONTE CARLO INSTITUCIONAL IMA-B ("Fundo Monte Carlo")**, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11, doravante designados conjuntamente como Fundos, por meio dos respectivos "*Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contratos de Cessão 1");
- g) em 15 de dezembro de 2017, para refletir as alterações realizadas na CCB 1, por meio do "Segundo Aditamento à CCB 1", as Partes aditaram, pela 2ª (segunda) vez, a Escritura de Emissão das CCIs 1 ("Segundo Aditamento à Escritura de Emissão de CCIs 1"), por meio do qual ficam consolidados os termos e condições das CCIs 1;
- h) Referidas CCIs 1 foram cedidas à Emissora, para fins de emissão do CRI, integrantes da 1ª Série da 1ª Emissão da Emissora, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998, a Instrução CVM nº 414/04 e a Instrução CVM nº 476/09, por meio dos respectivos "*Instrumentos Particulares de Cessão de Créditos, Transferência de CCIs e Outras Avenças*", celebrado, em 15 de dezembro de 2017, entre os Fundos, na qualidade de cedentes, a Emissora; na qualidade de cessionária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;

- i) Com relação à CCB 2, a titularidade dos direitos e as obrigações da mesma, incluindo o Valor Nominal Unitário Atualizado, a Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de CCBs), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das CCBs, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das CCBs e das Garantias, conforme abaixo definidas (“Créditos Imobiliários”) foi adquirida pela Emissora, por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de CCBs e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão da CCB 2”);
- j) Para fins de vinculação dos respectivos créditos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Emissora (“CRI’s), ocorreu a emissão, pela Emissora, de Cédula de Crédito Imobiliário de nº 394, série única (“CCI 2”), representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB 2, por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 394 com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado em 15 de dezembro de 2017, pela Emissora e pela Credora, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI 2 (“Escritura de Emissão de CCI 2” e “Instituição Custodiante”, respectivamente), sendo as CCIs 1 e a CCI 2, doravante, conjuntamente, designadas como “CCIs”;
- k) A Emissora tem a intenção de emitir, sob regime fiduciário, os CRIs objeto deste Termo de Securitização, com lastro nas CCIs, por meio e nos termos dos “*Documentos da Operação*”, conforme definido abaixo; e
- l) Os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da emissão e venda dos CRI no mercado de capitais serão transferidos pela Emissora em contrapartida à aquisição dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

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

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 1.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs 1 e CCI 2 (descritas nos Anexos II e III), descritos abaixo, aos CRIs de sua 1ª série da 1ª emissão (“Emissão”), conforme as características descritas na Cláusula Segunda abaixo (“Emissão”).

- 1.1.1. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, decorrentes da emissão da Cédula, com valor nominal total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.
- 1.1.1. A presente Emissão de CRIs é realizada em consonância com o contrato social da Emissora.
- 1.2. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), o qual, após a incidência do somatório (i) da Remuneração prevista na CCB 1, correspondente a mensalmente a 130% (cento e trinta por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela então CETIP S.A. – Mercado Organizados (“Taxa DI” e CETIP”, respectivamente), quando os juros foram calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias úteis decorridos, desde 14 de agosto de 2015 até 14 de dezembro de 2017; e (ii) da Remuneração prevista nos subitens 7 e 8 do item 2.1 infra, no período referido no subitem 4.1.1 abaixo, perfaz o montante R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), na Data de Emissão.
- 1.3. A identificação completa do Empreendimento Imobiliário ao qual se vinculam os Créditos Imobiliários, e dos Lotes que resultaram de seu desmembramento, encontram-se no Anexo I ao presente Termo de Securitização e as características dos Créditos Imobiliários, encontram-se descritas nas CCB1 e CCB2, cujas cópias estão inseridas, respectivamente, nos Anexos II e III a este Termo de Securitização.
- 1.4. As CCIs representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e as Escrituras de Emissão de CCI 1 e 2 se encontram custodiadas pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento Cetip UTVM (“B3”), na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e nas respectivas Escrituras de Emissão.
- 1.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs foram adquiridos pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.
- 1.5.1. A CCB 1 e as CCIs 1 já se encontram integralizadas, sendo estas CCIs 1, a saber, (i) as CCI nº 42, CCI nº 43, CCI nº 44, CCI nº 45, CCI nº 46, CCI nº 47, CCI nº 48, CCI nº 49, CCI nº 50 foram cedidas pelo Fundo Singapore à Emissora; e (ii) as CCI nº 51, CCI nº 90, CCI nº 91, CCI nº 92, CCI nº 93 e CCI nº 94 foram cedidas pelo Fundo Monte Carlo à Emissora, por meio dos

respectivos “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, firmados, respectivamente, entre o Fundo Singapore e o Fundo Monte Carlo, na qualidade de cedentes, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, e FID TRUST SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vieira de Moraes, 420 – Conj. 86, Campo Belo, CEP 04.617-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 07.669.414/0001-57, na qualidade de “Agente de Garantia”, sendo ambos a Devedora e o Agente de Garantia qualificados como Intervenientes Anuentes, em 15 de dezembro de 2017 (“Contratos de Cessão 2”).

1.5.2. A CCB 2 será integralizada em moeda corrente nacional pela Emissora, pelo seu valor nominal unitário devidamente atualizado e corrigido desde a sua emissão, à vista, conforme a subscrição e integralização dos CRI; sendo certo que, na data em que se verificar a efetiva integralização dos CRI e o encerramento de sua oferta, conforme o item 2.4 abaixo, os recursos oriundos da integralização dos CRI permanecerão depositados na Conta corrente titularidade da Emissora (“Conta Centralizadora”), a ser informada pela mesma, e serão liberados após a dedução de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), líquidos de impostos, para pagamento de despesas incorridas, a título de deságio.

1.6. O valor de integralização obtido por meio da distribuição dos CRI, correspondentes aos recursos provenientes da CCB 2, será integralmente aplicado para pagamento do valor a ser pago pela Emissora à CEDENTE nos termos do Contrato de Cessão (“Preço de Cessão”).

1.6.1 A CCB2 será representada por 1 (uma) CCI 2 integral, no valor unitário de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

1.6.2. No tocante aos CRI, correspondentes aos recursos já liberados em sucessivas datas pretéritas por conta da CCB 1, em virtude de não ocorrer, na presente data, qualquer liquidação ou movimentação financeira, acordam as Partes, neste ato, que o SHEKEL FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CREDITO PRIVADO, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 (“Fundo Shekel”), em substituição ao Fundo Singapore, e o Fundo Monte Carlo, em contrapartida à cessão de CCI descrita nos termos do item 1.5.1, deverão subscrever quantidades de CRI correspondente ao valor das respectivas CCI cedidas.

1.7. As Escrituras de Emissão de CCI, acima qualificadas, encontram-se devidamente custodiadas na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

CLÁUSULA SEGUNDA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRIs E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

1. Emissão: 1ª (primeira);

2. Série: 1ª (primeira);

3. Quantidade de CRIs: 36 (trinta e seis);

4. Valor Global da Série: R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) na data da emissão;

5. Valor Nominal Unitário Emissão dos CRIs: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) na data da emissão;

6. Prazo da Emissão: 2.191 dias;

7. Atualização Monetária: IPCA/IBGE, calculado conforme a Cláusula 4.1 abaixo.

8. Juros Remuneratórios: 8,0000% (oito por cento) ao ano, base 252 dias úteis calculados conforme a Cláusula 4.2 abaixo;

10. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: pagamento *bullet* do saldo da dívida e obrigatoriedade de amortizações extraordinárias trimestrais. Com relação à CCB 1, o Valor de Principal não amortizado será remunerado da seguinte forma: (i) a 130% da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.1 abaixo, no período compreendido entre a Data de Emissão e o dia 14.08.2017; e (ii) a IPCA/IBGE” + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.2 abaixo, no período compreendido entre 15.08.2017 e a Data de Pagamento. No tocante à CCB 2, o Valor de Principal não amortizado será remunerado a IPCA/IBGE” + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.1 abaixo, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento;

11. Pagamento de Juros: em 27 de outubro de 2023;

12. Pagamento de Amortização: em 15 de dezembro de 2023 – parcela bullet. Adicionalmente ao pagamento da Parcela Bullet ora pactuada: serão efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na Conta Centralizadora e que exceder ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), valor este relativo ao Fundo de Reserva, com base no saldo existente na Conta Centralizadora, respectivamente, no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro (“Antecipação Trimestral”), conforme o subitem 4 do Item II – Quadro Resumo das CCB;

13. Regime Fiduciário: Sim.

14. Garantias das CCBs : foram constituídas, (i) no âmbito da CCB 1, (a) alienação fiduciária dos Lotes devidamente identificados nas matrículas dos imóveis registrados sob os nºs transcritos na Tabela 1 abaixo, perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bonito, Estado de Mato Grosso do Sul, por meio dos respectivos *Instrumentos Particulares de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças* (“Alienação Fiduciária de Lotes I” e “2º Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Lotes I”, respectivamente); e (b) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas dos Lotes conforme estabelecido no “Sétimo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 15 de dezembro de 2017 (“Cessão Fiduciária de Recebíveis” e “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”, respectivamente); e da (ii) no âmbito da CCB 2, serão constituídas, no prazo de até 90 (noventa dias) contados a partir da Data de Emissão (a) alienação fiduciária dos Lotes devidamente identificados nas matrículas dos imóveis registrados sob os nºs transcritos na Tabela 2 abaixo , perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bonito, Estado de Mato Grosso do Sul, por meio dos respectivos *Instrumentos Particulares de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças* (“Alienação Fiduciária de Lotes II” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Lotes II”, respectivamente); e (b) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas dos Lotes, sendo que a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Lotes I e a Alienação Fiduciária de Lotes II são doravante designadas conjuntamente como “Garantias”; e o “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”, o “Contrato de Alienação Fiduciária de Lotes I” e o “Contrato de Alienação Fiduciária de Lotes II” são doravante designadas conjuntamente como “Contratos de Garantias”;

Tabela 1
nº matricula
10933
10935
10938
11569

10963
10964
10973
10983
10987
10988
11573
10989
10991
10992
10993
11001
11576
11003
11005
11006
11007
11009
11014
11015
10941
10995
11570
10940
10999
10981
10982
11000
10942
10972
10998
11574
10965
10985
10997
11012
10952
11010
11011
11004
10943
10961
10948
10953
10962
10978
10966
10980
10990
10994
11004
10974
10996
11013

FP

10939
11008
11016
11017
10934
10937
10936
10949
11572
10950
11002

Tabela 2
n° matricula
11828
11866
10957
10958
10959
11872
11874
11883
11885
11886
11887
11888
11889
11890
11894
11896
11900
11901
10975
10979
11904
11905
11906
11907
11909
10984
11928
11934
11968
11969
11970
11980
11989
11990



Na hipótese de atraso no pagamento do CRI decorrente do inadimplemento do Crédito Imobiliário, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% e juros de mora de 1% ao mês.

15. Garantias: Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Lotes I, Alienação Fiduciária de Lotes II, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

Foram ou serão constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão:

- a) Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários;
- b) Alienação Fiduciária de Lotes I;
- c) Alienação Fiduciária de Lotes II; e
- d) Fundo de Reserva.

15.1. O valor do Contrato de Cessão Fiduciária dos Recebíveis, os Recebíveis oriundos dos Lotes serão diretamente cobrados pela Devedora, cujo o produto será depositado diretamente na conta corrente nº 10.997-5 junto à agência 6637-0, junto ao Banco Bradesco S.A (Conta Vinculada), sendo certo que conforme Contrato de Agente de Garantia, esse que o valor correspondente a arrecadação mensal será repassados integralmente à Conta Centralizadora até o 3º (terceiro) dia útil do mês subsequente.

15.2. Nos termos do “*Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis*”, no que se refere à execução e razão de garantia, estão previstas as condições abaixo dispostas:

(i) Execução da Cessão Fiduciária: Uma vez ocorrido a decretação de vencimento antecipado das CCBs, a Securitizadora exercerá todos direitos decorrentes da Cessão Fiduciária podendo dispor de, aplicar no pagamento das Obrigações Garantidas, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços e/ou em termos e condições que considerar apropriado, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação à Devedora, observado o disposto no § 3º do art. 66-B da Lei n.º 4.728/65. Nessa hipótese, a Devedora autoriza o Fiduciário, por meio do Agente de Garantia, desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os recursos decorrentes da arrecadação dos recebíveis que estejam depositados na Conta Vinculada para qualquer outra conta corrente de escolha do Fiduciário.

(ii) Existência de Saldo Devedor Remanescente: Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos créditos para pagamento das obrigações garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente coberto pela Devedora, nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei n.º 9.514/97, que desde já se obriga a pagar o que for devido dentro das 48 (quarenta e oito) horas que se seguirem à data em que lhe for dada, por escrito, ciência do montante desse saldo devedor.

(iii) Existência de Saldo Credor Remanescente: Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Recebíveis para pagamento de todas as Obrigações Garantidas, incluindo todas as despesas com cobrança eventualmente incorridas pelo Fiduciário, bem como encargos e demais penalidades incorridas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado à Devedora em até 2 (dois) dias úteis.

(iv) Razão de Garantia: Após a obtenção do termo de vistoria de obras (TVO), no competente Serviço de Registro de Imóveis, do Empreendimento Alvo e durante a vigência das Obrigações Garantidas, a somatória do (i) saldo dos recebíveis imobiliários cedidos fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, oriundos da celebração dos Contratos de Venda e Compra, descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (“Recebíveis”); e (ii) valor dos lotes alienados fiduciariamente (“Valor dos Lotes em Garantia”), deverá ser superior a 160% (cento e sessenta por cento) do saldo devedor atualizado da Cédula (“Razão de Garantia”). A Razão de Garantia deverá ser apurada anualmente pelo Agente de Garantias, na data de aniversário deste aditivo, tomando por base, no que se refere ao Valor dos Lotes em Garantia, um laudo de avaliação, por liquidação forçada, atualizado e emitido por empresa independente. Relativamente ao saldo dos Recebíveis, o Agente de Garantias deverá se pautar em seus próprios relatórios mensais de acompanhamento. Caso o Agente de Garantias venha a indicar que a Razão de Garantia fique abaixo do índice acima pactuado, deverá solicitar à Devedora a alienação fiduciária de lotes adicionais de forma a atender à Razão de Garantia contratada, sendo que o Emitente terá o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da comunicação por parte do Agente de Garantias, para o devido registro desta “Garantia Suplementar”. Uma vez transcorrido o prazo para a formalização da Garantia Suplementar sem que o Emitente a tenha efetuada, caberá ao Agente de Garantias solicitar a amortização compulsória até o montante necessário ao reenquadramento da Razão de Garantia (“Amortização Extraordinária Compulsória”).

15.2. Nos termos dos “*Contratos de Alienação Fiduciária de Lotes I*”, estão previstas as condições abaixo ~~dispostas~~:

(i) a Devedora é senhora e legítima possuidora, completamente livre e desembaraçada de ônus, encargos, gravames, responsabilidades, dúvidas, dívidas de qualquer natureza, arrestos, sequestros, ações reais ou pessoais, reipersecutórias, litígios, penhoras e hipotecas, mesmo que legais, convencionais ou judiciais, ou outros ônus reais, tributos, impostos e taxas não pagos ou em atraso, de determinados lotes do loteamento urbano denominado “Solar do Lagos Fase II” (“Lotes”), devidamente identificados nas matrículas dos imóveis registrados sob os nºs indicados no item 14.(i).(a) supra.

(ii) a Devedora aliena, em garantia do integral pagamento do principal, juros, multa, custas e quaisquer outras importâncias que venham a acrescer à dívida, à Credora Fiduciária os Lotes, alienação essa que é feita em caráter fiduciário, abrangendo futuras acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, que vierem a ser efetuadas ou incorporadas aos mesmos, nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, com a transferência da propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, reservando-se a posse direta na forma da Lei e obrigando-se, por si, seus bens e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, tudo na forma da lei.

(iii) a Devedora se obriga a fazer com que, a partir da presente data e durante a vigência deste contrato, a somatória do (i) saldo dos recebíveis imobiliários cedidos fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, oriundos da celebração dos Contratos de Venda e Compra, descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (“Recebíveis”); e (ii) valor dos lotes alienados fiduciariamente (“Valor dos Lotes em Garantia”) deverá ser superior a 160% (cento e sessenta por cento) do saldo devedor atualizado da Cédula (“Razão de Garantia”). A Razão de Garantia deverá ser apurada anualmente pelo Agente de Garantias, na data de aniversário deste aditivo, tomando por base, no que se refere ao Valor dos Lotes em Garantia, um laudo de avaliação, por liquidação forçada, atualizado e emitido por empresa independente. Relativamente ao saldo dos Recebíveis, o Agente de Garantias deverá se pautar em seus próprios relatórios mensais de acompanhamento. Caso o Agente de Garantias venha a indicar que a Razão de Garantia fique abaixo do índice acima pactuado, deverá solicitar ao Emitente a alienação fiduciária de lotes adicionais de forma a atender à Razão de Garantia contratada, sendo que o Emitente terá o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da comunicação por parte do Agente de Garantias, para o devido registro desta “Garantia Suplementar”. Uma vez transcorrido o prazo para a formalização da Garantia Suplementar sem que o Emitente a tenha efetuado, caberá ao Agente de Garantias solicitar a amortização compulsória até o montante necessário ao reenquadramento da Razão de Garantia (“Amortização Extraordinária Compulsória”).

15.3. Nos termos do “*Contrato de Alienação Fiduciária de Lotes II*”, estão previstas as condições abaixo dispostas:

(i) A Devedora é senhora e legítima possuidora, completamente livre e desembaraçado de ônus, encargos, gravames, responsabilidades, dúvidas, dívidas de qualquer natureza, arrestos, sequestros, ações reais ou pessoais, reipersecutórias, litígios, penhoras e hipotecas, mesmo que legais, convencionais ou judiciais, ou outros ônus reais, tributos, impostos e taxas não pagos ou em atraso, de determinados lotes do loteamento urbano denominado “Solar do Lagos Fase II” (“Lotes”), devidamente identificados nas matrículas dos imóveis registrados sob os nºs indicados no item 14.(i).(b) supra.

(ii) A Devedora aliena, em garantia do integral pagamento do principal, juros, multa, custas e quaisquer outras importâncias que venham a crescer à Dívida, à Credora Fiduciária, os Lotes, alienação essa que é feita em caráter fiduciário, abrangendo futuras acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, que vierem a ser efetuadas ou incorporadas aos mesmos, nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, com a transferência da propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, reservando-se a posse direta na forma da Lei e obrigando-se, por si, seus bens e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, tudo na forma da lei.

(iii) A Devedora se obriga a fazer com que, a partir da presente data e durante a vigência deste contrato, a somatória do (i) saldo dos recebíveis imobiliários cedidos fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, oriundos da celebração dos Contratos de Venda e Compra, descritos e caracterizados no item 1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (“Recebíveis”); e (ii) valor dos lotes alienados fiduciariamente (“Valor dos Lotes em Garantia”) deverá ser superior a 160% (cento e sessenta por cento) do saldo devedor atualizado da CCB (“Razão de Garantia”), sendo que, para fins de cálculo, deverão ser considerados somente os valores dos CRI em circulação. A Razão de Garantia deverá ser apurada anualmente pelo Agente de Garantias, na data de aniversário deste aditivo, tomando por base, no que se refere ao Valor dos Lotes em Garantia, um laudo de avaliação, por liquidação forçada, atualizado e emitido por empresa independente. Relativamente ao saldo dos Recebíveis, o Agente de Garantias deverá se pautar em seus próprios relatórios mensais de acompanhamento. Caso o Agente de Garantias venha a indicar que a Razão de Garantia fique abaixo do índice acima pactuado, deverá solicitar ao Emitente a alienação fiduciária de lotes adicionais de forma a atender à Razão de Garantia contratada, sendo que o Emitente terá o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da comunicação por parte do Agente de Garantias, para o devido registro desta “Garantia Suplementar”. Uma vez transcorrido o prazo para a formalização da Garantia Suplementar sem

que o Emitente a tenha efetuada, caberá ao Agente de Garantias solicitar a amortização compulsória até o montante necessário ao reenquadramento da Razão de Garantia (“Amortização Extraordinária Compulsória”).

15.4. Fundo de Reserva. Adicionalmente às Garantias, para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas neste Termo, as Partes concordam que, nos termos da CCB, a Securitizadora constituirá, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, em montante que deverá corresponder, a todo e qualquer momento, ao valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), (Volume Inicial), o fundo será constituído inicialmente pela Devedora por meio de depósito do respectivo valor na conta centralizadora.

15.4.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Volume Inicial, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, mediante a retenção de valores obtidos da cobrança do Recebíveis, nos Termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, considerando-se o Volume Inicial, sendo certo que a Securitizadora poderá utilizar parte ou a integralidade da eventual liberação mensal de Recebíveis depositados na Conta Vinculada para recomposição do Fundo de Reserva.

15.4.2 Exauridos os recursos referentes à eventual liberação mensal dos Recebíveis, mencionados no item 15.4.1. acima, a recomposição do Fundo de Reserva, na forma prevista, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Securitizadora, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora e retido para este respectivo fim.

15.4.3. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao patrimônio separado dos CRI, os recursos presentes no Fundo de Reserva serão imediatamente liberados para a Devedora.

15.5. Ordem das Garantias: em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, as Garantias serão executadas ou excutidas, conforme o caso, em qualquer ordem, a exclusivo critério da Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir da ocorrência do evento ensejador.

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

17. Data de Emissão: 15 de dezembro de 2017;

18. Local de Emissão: São Paulo, SP;

19. Data de Vencimento Final: 15 de dezembro de 2023;

20. Taxa de Amortização: Pagamento *bullet*.

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

2.1.2. Multa e Juros Remuneratórios: Na hipótese de atraso no pagamento dos CRIs, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou qualquer índice que vier a substituí-lo, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

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

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

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

Da forma de distribuição dos CRI

2.2. Os CRIs da presente Emissão destinam-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos referidos no artigo 9^a-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), observado que todos os fundos de investimento serão

considerados Investidores Profissionais, nos termos da ICVM 554/14, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados, e sua distribuição será realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), conforme alterada, intermediada pela **FOCO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 17º andar, conj. 171, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.329.598/0001-67 (“COORDENADOR LÍDER”), instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

- 2.3. Os CRIs serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos do Contrato de Distribuição firmado entre a EMISSORA e o COORDENADOR LÍDER, estando automaticamente dispensados do registro de distribuição na CVM, em conformidade com a Instrução CVM 476.
- 2.3.1. Os CRIs somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da sua subscrição; (ii) apenas nos mercados de balcão organizado e não organizado, excluída a negociação em bolsa; e (iii) exclusivamente entre investidores qualificados.
- 2.4. Em conformidade com o Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRIs será de 6 (seis) meses a contar da data de início de distribuição (“Prazo de Colocação”), podendo ser prorrogado por iguais períodos de 6 (seis) meses até o seu encerramento, sendo que o COORDENADOR LÍDER realizará a comunicação no prazo de até 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.
- 2.5. Para fins de atender ao previsto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem anexos (Anexos V, VI, VII e VIII) ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo COORDENADOR LÍDER, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

CLÁUSULA TERCEIRA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRIS

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

3.1.1. A integralização dos CRI será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional ou por meio de ativos e valores mobiliários, com relação aos recursos provenientes da CCB 2, ou por meio de CCI e/ou por outros ativos e/ou valores mobiliários, no tocante às CCB 1, pelo seu Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário será acrescido de remuneração (Juros Remuneratórios e Correção Monetária), calculada *pro rata die*, a partir da Data da Primeira Subscrição e Integralização. O Preço de Subscrição poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição, calculados *pro rata die*, a partir da Data Primeira Subscrição e Integralização até a data de sua efetiva integralização.

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

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

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

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

4.1.1. O Valor de Principal não amortizado será remunerado da seguinte forma: a “IPCA/IBGE” + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.2 abaixo, no período compreendido entre 15.12.2017 e a Data de Pagamento (“Remuneração”);

Valor dos Juros:

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

“J” = Valor unitário de juros, devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, acumulados, aplicáveis à respectiva Data de Pagamento, em reais;

“VNa” = Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, observadas as amortizações aplicáveis;

“Fator de Juros” = Fator de spread, calculado da seguinte forma:

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

“Taxa” = Taxa de juros expressa em 252 dias úteis, informada com 4 (quatro) casas decimais, correspondente a 8,0000 (oito inteiros) ao ano;

“DP” = Número de dias úteis entre a Data da Primeira Subscrição e Integralização e a data de atualização, primeiro evento ou data de vencimento; ou entre o último evento de juros e a data de atualização, próximo evento ou data de vencimento

Atualização Monetária:

A partir da Data da Emissão até o seu efetivo pagamento, o Valor Nominal da CCB será atualizado mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), sendo calculado da seguinte forma:

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

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

“C” = Fator acumulado da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

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

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

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

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

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

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

Sendo que:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade.

(ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(iii) Os fatores resultantes da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento;

(v) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

O Valor Nominal da CCB será atualizado mensalmente, considerando, para efeitos da fórmula acima, todo dia 15 (quinze) de cada mês como “data de atualização” (“Data de Atualização”).

4.1.2. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

4.1.3. Se, em até um dia útil antes de quaisquer datas de pagamento previstas nos itens 1.1 e subitem 4.1.1, não houver a divulgação do IPCA/IBGE, ou do índice que vier a substituí-lo, nos termos do Item 4.1.2 acima, será aplicada a projeção do IPCA/IBGE apurada pela Comissão de Acompanhamento Macroeconômico da Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro - Anbima para o mês em curso (“PA”) e, caso ainda não esteja disponível a PA Anbima, utilizar-se-á a variação do número índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior. A projeção será utilizada provisoriamente até a divulgação do número índice do mês em referência, desde que a divulgação do índice referente ao mês em referência ocorra até 4 (quatro) dias úteis antes da próxima data de aniversário. Caso a PA seja utilizada para fins de apuração de pagamentos ou pré-pagamentos extraordinários, não serão devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

4.2. Considera-se data de aniversário o dia 17 (dezesete) de cada mês ou o primeiro dia útil seguinte caso o dia 17 (dezesete) não seja dia útil.

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

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

CLÁUSULA QUINTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

5.1. Não obstante o pagamento final de juros e de amortização ser realizado em 15 de dezembro de 2023, serão obrigatoriamente efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na Conta Centralizadora e que exceder ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro (“Antecipação Trimestral”), cabendo à Securitizadora a responsabilidade pela operacionalização do pagamento desta Antecipação Trimestral.

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

6.1. A Emissora obriga-se a divulgar em sua página na rede mundial de computadores todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

6.2. A Emissora obriga-se, ainda, nos termos do Artigo 17 da Instrução CVM 476:

- a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei 6.404/1976 e com as regras emitidas pela CVM;
- b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, mantendo os documentos na sua página por um prazo de 3 (três) anos;
- d) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 (“ICVM 358”), no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
- e) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da ICVM 358, comunicando imediatamente ao intermediário líder da oferta;
- f) fornecer as informações solicitadas pela CVM; e
- g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto na alínea “d” acima.

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

6.4. A Emissora declara, ainda, que:

- a) nas exatas condições enunciadas no “*Contrato de Cessão de Recebíveis*”, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- b) observadas as disposições do “*Contrato de Cessão de Recebíveis*”, a Emissora passou a ser legítima credora da Devedora;
- c) o “*Contrato de Cessão de Recebíveis*” consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo e seus anexos;
- d) as CCBs consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicado no presente Termo e seus anexos;
- e) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza , contra a Emissora, em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- f) a Emissora não oferece, na presente Emissão, direito de regresso contra o seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte a Emissora quanto às obrigações da Cedente;
- g) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Cedente.
- h) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos os seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Cessão de Recebíveis; e
- i) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável

CLÁUSULA SÉTIMA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de

Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Conta Vinculada, a Coobrigação da Cedente e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo.

- 7.2. Os Créditos Imobiliários, as CCIs, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Conta Vinculada, a Coobrigação da Cedente e a Conta Centralizadora sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRIs.
- 7.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários, as CCIs, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Conta Vinculada, a Coobrigação da Cedente e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRIs.
- 7.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, do principal, juros moratórios e eventuais encargos acessórios.
- 7.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado, em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, nos termos do Artigo 12, § Único da Lei 9.514/97.
- 7.6. Pelas atividades de gestão e administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus a parcela remuneração líquidas mensais no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo cada parcela devida nas mesmas datas de pagamento dos CRI. A remuneração será corrigida anualmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), com base na Data da Emissão dos CRI, e será arcada com recursos mantidos na Conta Centralizadora.
- 7.7. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.
- 7.7.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III à Instrução CVM nº 414, a Securitizadora declara que:

- a) a custódia da via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e conservação dos documentos em vias originais que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Devedora;
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Devedora dentro do sistema de controle da Securitizadora, sendo que caberá à Securitizadora (c.1) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (c.2) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (c.3) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e
- d) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

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

CLÁUSULA OITAVA: AGENTE FIDUCIÁRIO

- 8.1. A Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário, já qualificado, que, neste ato, formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.
- 8.2. Atuando como representante dos titulares dos CRIs, o Agente Fiduciário declara:
 - a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
 - b) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
 - c) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
 - d) que a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

- e) que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste termo de securitização de direitos creditórios, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos termos da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 (“Instrução CVM 583”);
- h) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 4º da Instrução CVM 583;
- i) não possuir qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- j) que assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário; e
- k) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora; e,
- l) com base nos documentos e informações fornecidos pelas Partes deste Termo, reputados como verdadeiros pelo Agente Fiduciário, ter verificado a veracidade, consistência e correção das Garantias previstas na Cláusula Sétima acima.

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

8.4 Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

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

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

- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- m) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- n) comunicar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir de sua ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, pela Cedente ou pela Devedora, de quaisquer obrigações atinentes a qualquer dos Documentos da Operação, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) à B3; e (c) ao Banco Central do Brasil, se aplicável;
- o) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- p) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- n) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 3 (três) dias úteis após a solicitação da Emissora, bem como, após a comprovação de quitação dos CRIs em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;
- o) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Instrução CVM nº 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583;
- p) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, indicando as

consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM nº 583;

- q) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução CVM nº 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- r) convocar, quando necessário, a Assembleia dos Titulares de CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e
- s) comparecer à Assembleia dos Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas.

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

8.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, R\$ 1.800,00 (hum mil e oitocentos reais) ao mês, sendo devida a primeira parcela até o 5º (quinto) dia útil após a assinatura deste Termo e as demais parcelas na mesma data dos meses subsequentes até a Data de Vencimento ou enquanto o Agente Fiduciário permanecer no exercício de suas funções.

8.5.1. O valor previsto acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IGPM, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *'pro rata temporis'*.

8.5.2. Os valores serão acrescidos dos tributos incidentes sobre a remuneração do Agente Fiduciário: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN); Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) incluindo quaisquer majoração das alíquotas já existentes, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.

- 8.5.3 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação de suas condições após a subscrição, ou, da participação em reuniões ou conferências telefônicas, bem como atendimento às solicitações extraordinárias, será devido ao Agente Fiduciário adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, bem como à (a) a assessoria aos titulares dos CRI, (b) comparecimento em reuniões com a Emissora e/ou com os titulares do CRI, (c) a implementação das consequentes decisões dos titulares dos CRI e da Emissora, e (d) para a execução das garantias ou dos CRI. A remuneração adicional deverá ser paga pela Emissora ao Agente Fiduciário no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a entrega do relatório demonstrativo de tempo dedicado.
- 8.5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração ora proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% sobre o valor devido;
- 8.5.5. As remunerações não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, despachantes para obtenção de certidões, registros, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços, a serem cobertas pela Emissora, observando-se que a mesma será comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.
- 8.5.6. As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário, com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado constitutivo do lastro da emissão dos CRIs, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do patrimônio separado.
- 8.5.7. As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRIs caso o Agente Fiduciário permaneça atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros.
- 8.5.8. No caso de inadimplemento da Emissora, no que tange à remuneração citada no item 8.5.1., acima, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRIs, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas

pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;

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

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

CLÁUSULA NONA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 9.1. Caso seja verificada (i) a insolvência da Emissora, ou, ainda, (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 9.4, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 8.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pela CCI, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, pela Conta Vinculada, pela Coobrigação da Cedente e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos titulares dos CRIs venha a deliberar sobre tal liquidação.
- 9.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos titulares dos CRIs, na forma estabelecida na Cláusula Décima Primeira, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.
- 9.3. A assembleia geral dos titulares dos CRIs deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, fixando, neste

caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico financeira.

9.3.1. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

9.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos titulares dos CRIs, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme itens 9.1 a 9.3, acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora e/ou da Cedente, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

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

integram o Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

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

CLÁUSULA DEZ: ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRIs

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

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

a) pelo Agente Fiduciário;

b) pela Emissora; ou

c) por titulares dos CRIs.

10.3. A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRIs far-se-á na forma do § 2º do Art. 14 da Lei 9.514/97, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRIs em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em Circulação.

10.4. A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou

b) aos titulares de CRIs presentes.

- 10.5. Sem prejuízo do disposto no item 10.6, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRIs poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 10.6. O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos titulares dos CRIs as informações que lhe forem solicitadas.
- 10.7. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.
- 10.8. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.
- 10.9. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos titulares dos CRIs a que comparecerem todos os titulares dos CRIs.

CLÁUSULA ONZE: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 11.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:
- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
 - b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs e realização dos Créditos Imobiliários, da CCI, da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Conta Vinculada, da Coobrigação da Cedente e da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
 - c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de AGENTE FIDUCIÁRIO, durante ou após a prestação dos

serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;

- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRIs, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRIs e/ou sobre os Créditos Imobiliários, CCBs, CCI e Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da DEVEDORA ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e
- f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.2. Serão de responsabilidade da DEVEDORA:

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

11.3. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, as despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, podendo a Emissora deduzir esses valores do fluxo de pagamento dos CRI, sem

prejuízo do direito dos Titulares de CRI, por meio da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, de cobrarem da Devedora os valores por ela devidos.

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

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

CLÁUSULA DOZE: FATORES DE RISCO

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

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

itens “i” e “ii” podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros, amortizações e demais valores devidos aos Titulares de CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos mencionados recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

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

estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos da operação.

- i) Direitos dos Credores da Emissora. A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários representados pelas CCBs que lastreiam a CCI, os quais constituem Patrimônio Separado. A Lei nº 9.514 e a Lei nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, podendo, assim, afetar as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os presentes CRIs.
- j) Inadimplência da Devedora e Ausência de Coobrigação da Emissora. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento pela DEVEDORA. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRIs não consta com qualquer garantia ou coobrigação da EMISSORA. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRIs dos montantes devidos conforme este Termo depende do recebimento das quantias devidas em função das CCBs em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRIs e, portanto, o risco de crédito da presente operação concentra-se na Devedora. A ocorrência de eventos que afetam a situação econômico-financeira da DEVEDORA, assim como aqueles descritos nesta Cláusula, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamento devidos aos Titulares dos CRIs pela Emissora.
- k) Riscos Financeiros. Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRIs, causando prejuízos aos seus titulares.
- l) Risco Tributário. A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela EMISSORA ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRIs. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da CPMF ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre a movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das

movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRIs.

- m) Baixa Liquidez no Mercado Secundário. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos presentes CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRIs poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos presentes CRIs por todo o prazo da Emissão.
- n) Risco de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária. Os presentes CRIs estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária, inclusive mas não exclusivamente na hipótese de a Devedora optar pela liquidação antecipada voluntária das CCBs e na hipótese de extinção da taxa de juros caso não entrem em acordo com os Titulares de CRI em relação à nova taxa de juros. A ocorrência destes eventos poderá resultar em diminuição do horizonte de investimentos dos Titulares de CRIs e dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRIs ou até mesmo em impossibilidade de reinvestimento.
- o) Quórum de Deliberação nas Assembleias de Titulares de CRIs. As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRIs serão aprovadas por 50% mais um dos CRIs em circulação presentes na respectiva Assembleia Geral, dependerão de aprovação por quórum qualificado. O Termo não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao titular de CRIs dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRIs pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.
- p) Risco em Função de Dispensa de Registro. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos documentos da operação não foram objeto de análise pela referida autarquia.
- q) Risco de Realização da Oferta mesmo em caso de Colocação Parcial. A Emissão poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRIs, sendo que os CRIs que não forem colocados no âmbito da Emissão serão cancelados pela Emissora. A Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder e com a CEDENTE, poderá decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente ao dos CRIs efetivamente colocados. Caso não haja a colocação da totalidade dos CRI a Emissora poderá, de comum acordo com a CEDENTE e o Coordenador Líder, cancelar a Emissão e os titulares de CRIs que já tiverem subscritos e integralizados os CRIs no âmbito da Oferta receberão do Coordenador Líder os montantes utilizados na integralização dos CRI no prazo previsto neste Termo, deduzidos dos encargos e tributos devidos, não sendo devida, nessas hipóteses, qualquer remuneração ou atualização pela

Emissora ou pelo Coordenador Líder aos referidos titulares dos CRIs. Adicionalmente, em caso de distribuição parcial, a liquidez dos CRIs no mercado secundário poderá ser adversamente afetada.

- r) Risco de não constituição das Garantias. As garantias não estão devidamente constituídas até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição de uma ou mais dessas garantias, principalmente em decorrência da burocracia e/ou exigências cartoriais. Com relação à Alienação Fiduciária de Imóveis, a viabilidade de seu registro imobiliário está condicionada ao prévio registro do título aquisitivo da Devedora junto aos órgãos competentes.
- s) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.
- t) Verificação da Capacidade da DEVEDORA e/ou da CEDENTE de Honrar suas Obrigações. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da DEVEDORA e/ou da CEDENTE (em função da coobrigação) de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela DEVEDORA e/ou pela CEDENTE poderá comprometer a capacidade da DEVEDORA e/ou da CEDENTE de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a capacidade da DEVEDORA e/ou da CEDENTE de cumprir as demais obrigações previstas nos documentos da operação.
- u) Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria. A auditoria realizada no âmbito da presente oferta teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à DEVEDORA e/ou à CEDENTE. A não realização de um procedimento completo de auditoria, em especial a não verificação da regularidade do Imóvel em relação à legislação ambiental e verificação de antecessores, pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a regularidade das Garantias.
- v) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco. Os CRI, bem como a presente Oferta Pública Restrita não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição

dos CRI, inclusive, mas não mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

- w) Risco da Formalização do Lastro dos CRI. A emissão das CCBs deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Neste sentido, para a correta formalização e transferência das CCBs à Emissora, a CCBs e os Contratos de Cessão deverão ser registrados na competente junta comercial e no cartório de registro de títulos e documentos da sede das Partes, respectivamente, sendo que, caso não sejam registrados, poderá haver a contestação por terceiros de suas regulares constituições, causando prejuízos aos Titulares de CRI.
- x) Demais Riscos. Os CRIs estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRIs também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções mudanças nas regras aplicáveis aos CRIs, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outros.

CLÁUSULA TREZE: PUBLICIDADE

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

13.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou em outro meio autorizado pela Instrução da CVM nº 547, de 5 de fevereiro de 2014, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

CLÁUSULA QUATORZE: REGISTRO DO TERMO

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

CLÁUSULA QUINZE: VENCIMENTO ANTECIPADO



15.1. As dívidas contidas nas CCBs poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, e desde logo exigíveis, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, na hipótese de ocorrência de qualquer dos seguintes casos (cada, um “Evento de Vencimento Antecipado”), que as Partes previstas nas CCBs reconhecem, desde logo, serem causa direta para aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora, tornando mais onerosa a obrigação de concessão de crédito assumida pelo Credor nestas CCBs:

- a) alienação de ativos da Devedora que venham a estar ou estejam comprometidos ao Credor, exceto (a) se para substituição no curso normal das atividades da Devedora (b) se previamente autorizado pelo Credor;
- b) se a Devedora deixar de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária decorrente destas CCBs;
- c) descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária, assumida pela Devedora nas CCBs ou nos demais Documentos da Operação, e desde que tal inadimplemento não tenha sido sanado dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação do Credor ou do Agente de Garantia informando acerca da ocorrência do referido evento;
- d) se houver inadimplência não sanada nos prazos previstos nos respectivos instrumentos de quaisquer obrigações pecuniárias de valor individual ou cumulativo superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) da Devedora, em quaisquer operações financeiras fechadas junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional.
- e) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Devedora e/ou de qualquer sociedade que detenha, hoje ou no futuro, o controle ou seja controlada direta ou indireta pela Emitente (“Afiliadas”), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora ou qualquer de suas Afiliadas ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Devedora ou qualquer de suas Afiliadas tiver sua falência ou insolvência civil decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;
- f) se houver qualquer mudança de controle direto ou indireto ou processo de reestruturação societária da Devedora sem a prévia e expressa anuência do Credor;

- g) existência de situação de inadimplência por parte dos sócios da Devedora em qualquer operação de crédito ou similar junto ao Credor e/ou de situação irregular com relação a projetos imobiliários produzidos ou em execução com recursos obtidos juntamente com o Credor;
- h) prestação de garantias, pela Emitente e por suas Afiliadas, em financiamentos bancários para a construção dos empreendimentos da Devedora e/ou das Afiliadas, que gravem, onerem, restrinjam ou invalidem as obrigações e garantias pactuadas na presente Cédula e nos Documentos da Operação;
- i) se forem prestadas pela Devedora informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas nestas CCBs, que não tiverem sido sanadas, quando possível, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação do Credor informando acerca da ocorrência do referido evento;
- j) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Empreendimento Alvo, se aplicáveis;
- k) decretada qualquer medida judicial que, de alguma forma, afete as garantias previstas nos Documentos da Operação;
- l) caso a Devedora não apresente, para o Agente de Garantia e para os respectivos Cessionários, comprovante do registro do Contrato de Alienação Fiduciária dos Lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da presente data;
- m) não obtenção do registro das CCI na B3 dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura das CCBs;
- n) seja verificada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Devedora de quaisquer outras garantias que venham a ser eventualmente constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, desde que gere um efeito adverso relevante;
- o) descumprimento, pela Devedora, conforme o caso, das obrigações assumidas nas CCBs; ou
- p) caso, a qualquer tempo, os bens dados ou que venham a ser dados em garantia pela Emitente para cumprimento das Obrigações Garantidas sejam, total ou parcialmente, gravados com quaisquer ônus, ou ainda, se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, de tais garantias, desde que tais garantias não sejam substituídas ou reforçadas satisfatoriamente, nos termos e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos que vierem a formalizar as garantias.

CLÁUSULA DEZESSEIS: DISPOSIÇÕES GERAIS

- 16.1. Sempre que solicitada pelos titulares dos CRIs, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.
- 16.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 16.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.
- 16.4. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 16.5. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Devedora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/2016, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DEZESSETE: NOTIFICAÇÕES

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

Se para a EMISSORA:

LEADS CIA. SECURITIZADORA

End.: Rua Joaquim Floriano, nº 100, 17º andar, conj 171 – Itaim Bibi, CEP04534-000

At.: César Reginato Ligeiro

Tel.: 11 3113-0060

E-mail: cesar@leadsec.com.br

Se para o AGENTE FIDUCIÁRIO:

ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

End.: Rua da Assembleia, nº 10 sala 2601, Centro, CEP 20.011-901

At.: Adriano Oliveira

Tel.: (21) 2531-1215

E-mail: adriano.oliveira@orladtvm.com.br

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

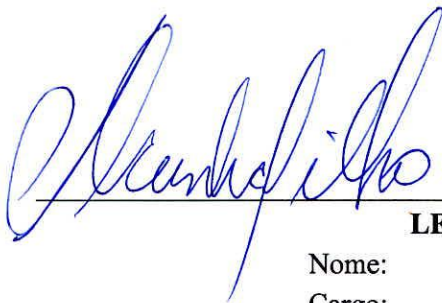
CLÁUSULA DEZOITO: FORO

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

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

São Paulo, 15 de dezembro de 2017.

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliário da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da LEADS CIA. SECURITIZADORA)



LEADS CIA. SECURITIZADORA

Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:



ORLA DISTRUBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

ANEXO I

Descrição do Empreendimento Imobiliário

Empreendimento	Endereço
Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, com área total de 368.708,00m ² , conforme descrita na matrícula nº 8.568 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Bonito/MS.

CCB 1	alienação fiduciária dos Lotes devidamente identificados nas matrículas dos imóveis registrados sob os nºs transcritos no subitem 14 do item 2.1 deste Termos de Securitização, perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bonito, Estado de Mato Grosso do Sul, por meio dos respectivos Instrumentos Particulares de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças (“Alienação Fiduciária de Lotes I” e “2º(s) Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Lotes I”, respectivamente).
-------	---

CCB 2

alienação fiduciária dos Lotes devidamente identificados nas matrículas dos imóveis registrados sob os n°s transcritos no subitem 14 do item 2.1 deste Termos de Securitização, perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bonito, Estado de Mato Grosso do Sul, por meio do respectivo Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças (“Alienação Fiduciária de Lotes II” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Lotes II”, respectivamente).

ANEXO II
Escritura da CCB 1

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula n.º 001	Local: São Paulo, SP	Data de Emissão: 14/08/2015
---------------------------------	---------------------------------------	--

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta **Cédula de Crédito Bancário** (“Cédula”), a **TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.**, abaixo identificada, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de emitente da presente Cédula (“Emitente”), compromete-se a pagar à **DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira, com filial na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Barão de Studart, nº 2360, Sala 505, Joaquim Távora, CEP 60.120-002, inscrita no CNPJ sob o nº 10.372.647/0002-89, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credor”), ou à sua ordem, nas Datas de Pagamentos (conforme identificadas no item 9 do Quadro Resumo, abaixo), o valor correspondente ao Valor de Principal (conforme identificado no item 1 do Quadro Resumo abaixo), acrescido dos juros, atualização monetária, despesas, penalidades e demais encargos definidos na presente Cédula.

I - EMITENTE

Nome/Razão Social: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
Endereço: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro, CEP 79002-160
Cidade e Estado: Campo Grande / MS
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86
Conta da Emitente: Banco: Banco Bradesco S.A. Agência n.º 6637 Conta corrente n. 997-0

II – QUADRO-RESUMO

1	Valor de Principal R\$ 10.000.000,00, conforme remunerado mensalmente a 130% (cento e trinta por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela v (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) (“Taxa DI”). Os
----------	---

<p>Juros serão calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde 14 de agosto de 2015 até 16 de agosto de 2017. A partir de 17 de agosto de 2017, a CCB será remunerada pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) + 8% a.a. base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p>	
2	IOF
<p>Operação de crédito isenta de IOF, nos termos do art. 9º, inciso I, do Decreto 6.306 de 14 de setembro de 2007, em razão da destinação dos recursos descrita no item 10 deste quadro abaixo.</p>	
3	TAC
<p>Não aplicável.</p>	
4	Atualização Monetária e Remuneração
<p>O Valor de Principal não amortizado será remunerado da seguinte forma: (i) a 130% da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.1 abaixo, no período compreendido entre a Data de Emissão e o dia 16.08.2017; e (ii) a IPCA/IBGE + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.2 abaixo, no período compreendido entre 17.08.2017 e a Data de Pagamento (“Remuneração”). O saldo devedor da CCB deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 72º (septuagésimo segundo) mês a contar da data da assinatura deste aditivo (“Parcela Bullet”). Adicionalmente ao pagamento da Parcela Bullet ora pactuada, serão obrigatoriamente efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na conta corrente a ser informada pela Leads Cia. Securitizadora (“Conta Centralizadora”) de titularidade da Leads Cia. Securitizadora, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 21.414.457/0001-12, nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, firmado em 15 de dezembro de 2017, e no que exceder ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro, (“Antecipação Trimestral”), cabendo ao Agente de Garantia a responsabilidade pelo envio de instrução mensal de transferência de recursos da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora, por meio da qual a Securitizadora realizará a Antecipação Trimestral. Fica também pactuado que o Agente de Garantia liberará, se for o caso e desde que prévia e devidamente comprovados, por meio do envio das notas fiscais, recibos, ou outros comprovantes até o último dia útil de cada mês, o reembolso à Emitente dos valores representados pelos seguintes itens, previstos nos Contratos de Venda e Compra de Lotes, a saber, (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; e (iv) financiamento do registro de cartório, os quais são mensalmente reembolsados, por Adquirentes à Emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela Emitente a estes Adquirentes (“Reembolso”). Juntamente com o Reembolso, o Agente de Garantias deverá, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, transferir recursos da Conta Vinculada para uma conta de livre movimentação da Emitente, o valor correspondente a 6,73% (seis vírgula setenta e três por cento) do montante efetivamente recebido dos clientes do Emitente que compõem a base de cálculo dos impostos, no mês imediatamente anterior, os quais deverão ser comprovados, até o 3º dia útil do mês subsequente”;</p>	
5	Liberação dos Recursos
<p>O Valor de Principal deverá ser desembolsado deduzido da TAC (“Valor Líquido”), na Conta Vinculada (conforme abaixo definida), em parcela única.</p>	
6	Encargos no Período
<p>A serem obtidos mediante a aplicação da Remuneração, conforme prevista no item 4 acima e conforme a Cláusula 1.1 abaixo.</p>	

7	Prazo
Prazo: 3.045 (três mil e quarenta e cinco dias).	
8	Local de Pagamento
São Paulo, SP.	
9	Datas de Pagamento de Juros e Amortização de Principal
Parcela <i>Bullet</i>	
10	Destinação dos Recursos
A operação de empréstimo com destinação imobiliária concedida nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.514/97, representada pela presente Cédula será destinada para o investimento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário habitacional alvo descrito no Anexo I (“ Financiamento Imobiliário ” e “ Empreendimento Alvo ”, respectivamente), bem como para a realização de reformas e melhorias no Empreendimento Alvo e para o pagamento de despesas de <i>marketing</i> destinadas à implementação das vendas dos Lotes que integram este Empreendimento Alvo.	
11	Liberação dos Recursos
Conforme item 2.1 abaixo.	
12	Informações Complementares
<p>Em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Emitente obrigou-se, <i>inter alia</i>, a pagar ao Credor (i) o Financiamento Imobiliário concedido em seu favor, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na presente Cédula, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente, ou titulados pelo Credor, por força desta Cédula, 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 nesta Cédula (sendo os direitos creditórios mencionados em “i” e “ii” acima doravante denominados “Créditos Imobiliários”).</p> <p>A presente operação de crédito envolverá (i) a presente Cédula, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) os Contratos de Cessão, (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária dos Lotes, (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) o <i>Contrato de Prestação de Serviços de Depositário</i>, a ser firmado entre a Emitente, o Agente de Garantia e o Banco Bradesco S.A. (“Banco Depositário”); (vii) o Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia das CCI; e (viii) o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; e (ix) respectivos aditamentos (em conjunto, os “Documentos da Operação”).</p>	

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS ENCARGOS

- 1.1. Pagamentos: O crédito concedido por meio desta Cédula, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). O Valor de Principal não amortizado será remunerado da seguinte forma: (i) a 130% da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base

em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.1 abaixo, no período compreendido entre a Data de Emissão e o dia 16.08.2017; e (ii) a IPCA/IBGE” + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.2 abaixo, no período compreendido entre 17.08.2017 e a Data de Pagamento (“Remuneração”). O saldo devedor da CCB deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 72º (septuagésimo segundo) mês a contar da data da assinatura deste aditivo (“Parcela Bullet”). Adicionalmente ao pagamento da Parcela Bullet ora pactuada, serão obrigatoriamente efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na Conta Centralizadora e que exceder ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro, (“**Antecipação Trimestral**”), cabendo ao Agente de Garantia a responsabilidade pelo envio de instrução mensal de transferência de recursos da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora, por meio da qual a Securitizadora realizará a Antecipação Trimestral. Fica também pactuado que o Agente de Garantia liberará, se for o caso e desde que prévia e devidamente comprovados, por meio do envio das notas fiscais, recibos, ou outros comprovantes até o último dia útil de cada mês, o reembolso à Emitente dos valores representados pelos seguintes itens, previstos nos Contratos de Venda e Compra de Lotes, a saber, (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; e (iv) financiamento do registro de cartório, os quais são mensalmente reembolsados, por Adquirentes à Emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela Emitente a estes Adquirentes (“Reembolso”). Juntamente com o Reembolso, o Agente de Garantias deverá, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, transferir recursos da Conta Vinculada para uma conta de livre movimentação da Emitente, o valor correspondente a 6,73% (seis vírgula setenta e três por cento) do montante efetivamente recebido dos clientes do Emitente que compõem a base de cálculo dos impostos, no mês imediatamente anterior, os quais deverão ser comprovados, até o 3º dia útil do mês subsequente.

1.1.1. O saldo não amortizado da CCB:

1.1.1.1. A partir da data de emissão, até 16.08.2017, será remunerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNb \times (\text{FatorDI}-1)$$

Onde:

J - Valor unitário dos juros remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, acumulados no período.

VNb - Valor nominal (valor do principal) da data da última amortização ou incorporação calculado, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator DI - produtório das Taxas DI, entre a Data de Emissão desta Cédula ou última Data de Pagamento, inclusive, até a data de atualização ou próxima Data de Pagamento,

exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator DI:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Onde:

k – Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até “n”.

n - Número total de Taxas DI consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro.

p – 130 (cento e trinta) inteiros aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais.

TDI_k - Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k - Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, expressa na forma percentual ao ano, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Para fins de cálculo da Remuneração:

(a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(b) o fator resultante da expressão $\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;

(c) efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(e) o valor dos juros remuneratórios será agregado ao valor do principal desta Cédula para efeito de apuração do saldo devedor desta Cédula. Para os fins desta Cédula, fica estabelecido que (i) o saldo devedor equivale ao valor do principal não amortizado, acrescido da Remuneração e penalidades previstos nesta Cédula, e; (ii) o pagamento da remuneração será exigível somente nas datas aqui previstas;

1.1.1.2. A partir de 17.08.2017 até o seu efetivo pagamento, será remunerado mensalmente variação acumulada do IPCA/IBGE, conforme previsto no item 6 da Seção II - “CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO”, e juros de 8,00% (oito por cento) ao ano, conforme previsto no item 4 da Seção II - “CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO”, calculados de forma exponencial pro rata temporis (capitalizados), de acordo com a seguinte fórmula abaixo:

Valor dos Juros:

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

“J” = Valor unitário de juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, em reais;

“VNa” = Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, observadas as amortizações aplicáveis;

“Fator de Juros” = Fator de spread, calculado da seguinte forma:

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

“Taxa” = Taxa de juros expressa em 252 dias úteis, informada com 4 (quatro) casas decimais, correspondente a 8,0000 (oito inteiros) ao ano;

“DP” = Número de dias úteis entre o dia 17.08.2017 e a data de atualização, primeiro pagamento ou data de vencimento; ou entre a data de incorporação, se houver, e a data de atualização, primeiro pagamento ou data de vencimento; ou entre o último pagamento de juros e a data de atualização, próximo pagamento ou data de vencimento.

Atualização Monetária:

A partir de 17.08.2017 até o seu efetivo pagamento, o Valor Nominal da CCB será atualizado mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), sendo calculado da seguinte forma:

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

“VNa” = Valor Nominal Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNB” = Valor Nominal base para atualização, ou seja, o Valor Nominal da CCB em 17.08.2017, ou saldo do Valor Nominal após atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“C” = Fator acumulado da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}, \text{ onde:}$$

“NI_n” = Número Índice do mês imediatamente anterior ao mês de atualização.
“NI₀” = Número Índice do mês imediatamente anterior ao mês de emissão, de incorporação de juros ou da última amortização, se houver.

O Valor Nominal da CCB será atualizado mensalmente, considerando, para efeitos da fórmula acima, todo dia 17 (dezesete) de cada mês como “data de atualização” (“Data de Atualização”).

1.1.1.2.1. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

1.2. Impostos: Além dos encargos estabelecidos nesta Cláusula Primeira, ficarão também a cargo da Emitente quaisquer outros tributos que, instituídos em conformidade com a lei, venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre o negócio ora avençado, ou ainda, os custos decorrentes da majoração de alíquotas de tributos já existentes.

1.3. A Emitente declara e garante que o crédito decorrente desta Cédula, será utilizado em finalidades habitacionais, e portanto é isento de IOF, nos termos do artigo 1º do Decreto-Lei nº 2.407, de 5 de janeiro de 1988 (“**DL 2.407/88**”).

1.3.2. A Emitente declara que entre os lotes habitacionais que constituem o Imóvel existe apenas um único lote comercial, o qual **não** será objeto da destinação dos recursos oriundos desta Cédula, não descumprido assim o disposto no artigo 1º do DL 2.407/88.

1.4. A Emitente concorda e se compromete a arcar com o pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, caso (i) a utilização de qualquer Valor do Principal não seja destinado ao desenvolvimento da parte habitacional dos Empreendimento Alvo nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que os Empreendimento Alvo não se enquadram por qualquer motivo nas hipóteses previstas no DL 2.407/88 ou em legislação aplicável ao regramento do IOF. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Emitente se responsabiliza por todos os custos incorridos pelo Credor ou Cessionários em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pelo Credor ou Cessionários.

1.5. A Emitente declara que:

- a) a soma dos recursos captados para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, por meio desta Cédula ou de outros instrumentos de financiamento, não excede o custo total dos

Empreendimento Alvo;

- b) não irá obter outros financiamentos sobre a mesma parcela das despesas do Empreendimento Alvo que tiverem sido financiadas com recursos oriundos desta Cédula.

1.6. Solicitação de Informações: O Credor poderá solicitar à Emitente, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre o Empreendimento Alvo, sobre as declarações prestadas no item 1.5 acima, ou sobre suas condições financeiras que o Credor julgar necessárias para manter a avaliação de crédito da Emitente, bem como para monitorar o cumprimento da obrigação de utilização dos recursos oriundos desta Cédula. Tais informações deverão ser prestadas pela Emitente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da respectiva solicitação, desde que comprovado cumulativamente o cumprimento das Condições Precedentes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO DESEMBOLSO E DA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS

2.1. Outros Financiamentos: Com exceção de nova operação de financiamento imobiliário, no valor de principal de R\$ 5.000,000,00 (cinco milhões de reais), a ser celebrada com as Partes integrantes do presente Contrato, a Emitente declara que, além dos financiamentos já existentes, não tomou e não tomará, no futuro, quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos, perante instituições financeiras, sobre a mesma parcela do custo total do Empreendimento Alvo em que serão utilizados os recursos oriundos da presente Cédula. A Emitente se compromete a, anualmente, a partir da presente data, enviar ao Agente de Garantia declaração, assinada por seus representantes legais, informado a manutenção das declarações prestadas neste item. Ainda, caso algumas das declarações prestadas deixe de ser verdadeira, a qualquer tempo, a Emitente deverá comunicar tal fato ao Agente de Garantia em até 05 (cinco) dias corridos contados de seu conhecimento.

2.2. Custo Total do Empreendimento Alvo: A Emitente declara que os recursos a serem captados pela Emitente por meio desta Cédula não excedem o custo total de implantação do Empreendimento Alvo.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES

3.1. Obrigações da Emitente: a Emitente obriga-se:

(i) a arcar com todas despesas, tributos, taxas e emolumentos decorrentes das disposições contidas nesta Cédula e para a perfeita formalização da operação, à medida em que forem necessários;

(ii) aplicar os recursos exclusivamente de acordo com a destinação de recursos prevista no item 10 do Quadro Resumo, acima;

(iii) comprovar, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, a destinação imobiliária dos recursos oriundos da Cédula, por meio de apresentação ao Credor, quando por estes solicitado, de contratos, notas fiscais, faturas, entre outros documentos;

(iv) enviar ao Agente de Garantia, em até 10 (dez) dias úteis contados da respectiva correspondência, qualquer informação que lhe seja solicitada pelo Agente de Garantia, para o desempenho de sua função;

(v) providenciar, anualmente, renovação do relatório de avaliação de risco, contado da data da emissão do relatório de risco preliminar.

3.2. Declarações da Emitente: a Emitente declara que:

(i) seus representantes legais, ao assinarem esta Cédula, têm a autoridade adequada para obrigá-lo nos termos desta Cédula;

(ii) esta Cédula não viola qualquer disposição legal, estatutária ou contratual aplicável à Emitente, e que as obrigações dela decorrentes são válidas e exequíveis, de acordo com os seus termos, contra a Emitente;

(iii) não ocorreram nem subsistem quaisquer dos eventos de vencimento antecipado desta Cédula que digam respeito à Emitente;

(iv) não há ações ou processos em curso junto a qualquer juízo, tribunal, entidade governamental, órgão ou árbitro que possam afetar a legalidade, validade, exequibilidade da presente Cédula ou a capacidade da Emitente de cumprir as obrigações assumidas consoante esta Cédula;

(v) suas obrigações nesta Cédula constituem obrigações legais, válidas, vinculantes e exequíveis de acordo com seus próprios termos;

(vi) garantirá ao Credor ou a qualquer terceiro por ele indicado, a partir da data de celebração desta Cédula, amplo e irrestrito acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira relativa ao Empreendimento Alvo;

(vii) até a presente data, e no melhor de seu conhecimento, o Empreendimento Alvo atende à legislação ambiental, que não tem conhecimento da existência de substâncias

perigosas presentes no, ou sob o imóvel do Empreendimento Alvo, e que não tem conhecimento de que nenhuma parte do imóvel do Empreendimento Alvo foi utilizada para o descarte, armazenamento estoque, manipulação, tratamento ou utilização de substâncias perigosas;

(viii) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento Alvo;

(ix) não tem conhecimento de inadequação da construção do Empreendimento Alvo às normas de uso e ocupação do solo e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

(x) não tem conhecimento de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o Empreendimento Alvo;

(xi) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao imóvel do Empreendimento Alvo, a Emitente responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(xii) não existem débitos em seu nome que possam vir a afetar adversamente os créditos decorrentes desta Cédula;

(xiii) o imóvel do Empreendimento Alvo está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras; e

(xiv) as obras no Empreendimento Alvo já foram terminadas e não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao imóvel do Empreendimento Alvo, e a Emitente não tem conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita.

CLÁUSULA QUARTA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

4.1. Pagamento da Cédula: Após a cessão dos créditos oriundos desta Cédula aos Cessionários, os pagamentos devidos pela Emitente em razão desta serão realizados conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

4.1.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Cédula será considerado “**Dia Útil**” qualquer dia que não recaia em sábado, domingo ou feriado nacional.

4.2. Pagamento em Decorrência do Vencimento Antecipado: Na hipótese de declaração de vencimento antecipado, a Emitente deverá pagar o Valor de Principal, bem como os encargos conforme descrito na Cláusula Primeira, em até 1 (um) Dia Útil da efetiva declaração, independentemente de interposição judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.

4.3. Datas de Pagamento: A Emitente se compromete e garante ao Credor, em caráter irrevogável e irretratável, que os pagamentos por ela devidos nos termos da presente Cédula serão pagos nas datas estabelecidas nos termos dos itens 1.1 e subitem 1.1.1 (“**Datas de Pagamento**”).

4.4. Amortização Extraordinária Facultativa Parcial e Resgate Antecipado: De forma voluntária, fica facultado à Emitente realizar, a qualquer momento, a amortização extraordinária parcial ou o resgate integral pelo saldo da Cédula, os quais serão acrescidos de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, considerando a aplicação da Remuneração na forma do item 1.1 acima, observados os termos e condições descritos nos subitens abaixo (“**Amortização Extraordinária Facultativa Parcial**” e “**Resgate Antecipado**”, respectivamente).

4.4.1. A Amortização Extraordinária Facultativa Parcial poderá ser efetuada pela Emitente a qualquer tempo, desde que seja em Dia Útil, e a Emitente notifique o Credor, com cópia ao Agente de Garantia, comunicando a sua intenção de amortizar extraordinariamente a Cédula, indicando o valor da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias (“**Data de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial**”).

4.4.2. A Emitente poderá, a qualquer tempo, realizar o Resgate Antecipado desta Cédula, mediante o pagamento da totalidade do saldo devedor atualizado desta Cédula.

4.4.2.1. Na hipótese da realização do Resgate Antecipado, a Emitente deverá informar o Credor com 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado, sobre a realização do mesmo, pelo valor do saldo devedor atualizado desta Cédula, que deverá ser ratificado pelo Credor.

4.4.3. Caso deseje realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, a notificação mencionada no item 4.4.1., acima, deverá especificar (a) a Data de Amortização Extraordinária

Facultativa Parcial na qual a Emitente pretende realizar a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial; e (b) o valor estimado da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial em questão, respeitado o valor mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a ser deixado na Conta Centralizadora. As Amortizações Extraordinárias Facultativas Parciais serão direcionadas proporcionalmente às CCI.

4.5. Caso (i) após a obtenção do termo de vistoria de obras (TVO), no competente Serviço de Registro de Imóveis, do Empreendimento Alvo e durante a vigência das Obrigações Garantidas, a somatória do (i) saldo dos recebíveis imobiliários cedidos fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, oriundos da celebração dos Contratos de Venda e Compra, descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (“Recebíveis”); e (ii) valor dos lotes alienados fiduciariamente que não tenham sido vendidos (“Valor dos Lotes em Garantia”), deverá ser superior a 160% (cento e sessenta por cento) do saldo devedor atualizado da Cédula (“Razão de Garantia”). A Razão de Garantia deverá ser apurada anualmente pelo Agente de Garantias, na data de aniversário deste aditivo, tomando por base, no que se refere ao Valor dos Lotes em Garantia, um laudo de avaliação, por liquidação forçada, atualizado e emitido por empresa independente. Relativamente ao saldo dos Recebíveis, o Agente de Garantias deverá se pautar em seus próprios relatórios mensais de acompanhamento. Caso o Agente de Garantias venha a indicar que a Razão de Garantia fique abaixo do índice acima pactuado, deverá solicitar ao Emitente a alienação fiduciária de lotes adicionais de forma a atender à Razão de Garantia contratada, sendo que o Emitente terá o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da comunicação por parte do Agente de Garantias, para o devido registro desta “Garantia Suplementar”. Uma vez transcorrido o prazo para a formalização da Garantia Suplementar sem que o Emitente a tenha efetuada, caberá ao Agente de Garantias solicitar a amortização compulsória até o montante necessário ao reenquadramento da Razão de Garantia (“Amortização Extraordinária Compulsória”)

4.5.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis possui efeitos suspensivos, nos termos do artigo 125 do Código Civil e do próprio Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, sendo que o cálculo da Razão de Garantia previsto na Cláusula 5.5. acima somente será realizado quando do aditamento do referido instrumento, com a inclusão da relação dos Recebíveis que serão cedidos fiduciariamente.

4.5.2. Em quaisquer das hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória não haverá a incidência de multa de pré-pagamento.

CLÁUSULA QUINTA – ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

5.1. Inadimplemento da Cédula: Em caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no item 9 do Quadro-Resumo acima, será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo total vencido e não pago, incluindo principal, juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

- (i) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em atraso; e
- (ii) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago acrescido dos encargos calculados no item “(i)” acima, de multa não indenizatória de 2% (dois por cento).

CLÁUSULA SEXTA – VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado: A dívida contida na presente Cédula poderá ser considerada antecipadamente vencida, e desde logo exigível, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, na hipótese de ocorrência de qualquer dos seguintes casos (cada, um “**Evento de Vencimento Antecipado**”), que as Partes reconhecem, desde logo, serem causa direta para aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emitente, tornando mais onerosa à obrigação de concessão de crédito assumida pelo Credor nesta Cédula:

- (i) alienação de ativos da Emitente que venham a estar ou estejam comprometidos ao Credor, exceto (a) se para substituição no curso normal das atividades da Emitente (b) se previamente autorizado pelo Credor;
- (ii) se a Emitente deixar de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária decorrente desta Cédula;
- (iii) descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária, assumida pela Emitente nesta Cédula ou nos demais Documentos da Operação, e desde que tal inadimplemento não tenha sido sanado dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação do Credor ou do Agente de Garantia informando acerca da ocorrência do referido evento;
- (iv) se houver inadimplência não sanada nos prazos previstos nos respectivos instrumentos de quaisquer obrigações pecuniárias de valor individual ou cumulativo superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) da Emitente, em quaisquer operações financeiras fechadas junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional.
- (v) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Emitente e/ou de qualquer sociedade que detenha, hoje ou no futuro, o controle ou seja controlada direta ou indireta pela Emitente (“**Afiladas**”), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emitente ou qualquer de suas Afiladas ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial,

independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Emitente ou qualquer de suas Afiliadas tiver sua falência ou insolvência civil decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;

(vi) se houver qualquer mudança de controle direto ou indireto ou processo de reestruturação societária da Emitente sem a prévia e expressa anuência do Credor;

(vii) existência de situação de inadimplência por parte dos sócios da Emitente em qualquer operação de crédito ou similar junto ao Credor e/ou de situação irregular com relação a projetos imobiliários produzidos ou em execução com recursos obtidos juntamente com o Credor;

(viii) prestação de garantias, pela Emitente e por suas Afiliadas, em financiamentos bancários para a construção dos empreendimentos da Emitente e/ou das Afiliadas, que gravem, onerem, restrinjam ou invalidem as obrigações e garantias pactuadas na presente Cédula e nos Documentos da Operação;

(ix) se forem prestadas pela Emitente informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas nesta Cédula, que não tiverem sido sanadas, quando possível, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação do Credor informando acerca da ocorrência do referido evento;

(x) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Empreendimento Alvo, se aplicáveis;

(xi) decretada qualquer medida judicial que, de alguma forma, afete as garantias previstas nos Documentos da Operação;

(xii) caso a Emitente não apresente, para o Agente de Garantia e para os respectivos Cessionários, comprovante do registro do Contrato de Alienação Fiduciária dos Lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da presente data;

(xiii) não obtenção do registro das CCI na B3 dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da presente Cédula;

(xiv) seja verificada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Emitente de quaisquer outras garantias que venham a ser eventualmente constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, desde que gere um efeito adverso relevante;

(xv) descumprimento, pela Emitente, conforme o caso, das obrigações assumidas na Cláusula Quarta acima;

(xvi) caso, a qualquer tempo, os bens dados ou que venham a ser dados em garantia pela Emitente para cumprimento das Obrigações Garantidas sejam, total ou parcialmente, gravados com quaisquer ônus, ou ainda, se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, de tais garantias, desde que tais garantias não sejam substituídas ou reforçadas satisfatoriamente, nos termos e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos que vierem a formalizar as garantias; ou

(xvii) se a Emitente não providenciar, anualmente, nos termos do item 3.1 (v) acima, a renovação do relatório de avaliação de risco.

6.2. Prazo para Pagamento em caso de Vencimento Antecipado: A Emitente poderá sanar a causa de um Evento de Vencimento Antecipado, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da notificação do Credor informando acerca da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado, ou dos prazos específicos para o cumprimento das respectivas obrigações, conforme listadas na Cláusula 6.1. acima. Caso tal causa não seja sanada no referido prazo, a presente Cédula será considerada vencida antecipadamente, ficando a Emitente obrigada a pagar ao Credor ou ao seu cessionário, o saldo devedor atualizado desta Cédula, dentro do prazo de 1 (um) Dia Útil, a contar do vencimento antecipado da Cédula, nos termos do item 4.2 acima.

6.2.1. Eventual atraso no pagamento do saldo devedor atualizado previsto no item 0 acima ~~acima~~ ~~6.2 acima~~, sujeitará a Emitente ao pagamento de (i) juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* sobre o saldo devedor atualizado; e (ii) de multa não indenizatória de 2% (dois por cento), sobre o saldo devedor atualizado.

6.3. Deliberação dos Cessionários sobre o Vencimento Antecipado desta Cédula: Esta Cédula somente poderá ter seu vencimento antecipado decretado caso Cessionários titulares de 50% (cinquenta por cento) mais R\$ 1,00 (um real) do crédito desta oriundo assim o deliberem.

6.4. Para fins de acompanhamento do item 6.1 (v) acima, fica a Emitente obrigada a apresentar, anualmente, contados da data do Segundo Aditamento à CCB, ao Agente de Garantias, organograma atualizado para identificação das Afiliadas da Emitente.

6.5. Para fins de acompanhamento do item 6.1 (vi) acima, fica a Emitente obrigada a apresentar, anualmente, contados da data do Segundo Aditamento à CCB, ao Agente de Garantias, os documentos societários atualizados.

6.6. Para fins de acompanhamento dos itens 6.1 (vii) e (viii) acima fica a Emitente obrigada a apresentar, anualmente, contados da data do Segundo Aditamento à CCB, ao Agente de Garantias, declarações atestando que estão cumprindo suas obrigações.

6.7. Para fins de acompanhamento do item 6.1 (vi) acima, fica a Emitente obrigada a apresentar, anualmente, contados da data do Segundo Aditamento à CCB, ao Agente de Garantias, as Certidões Negativas de Débitos de quaisquer tributos incidentes sobre o Empreendimento Alvo.

CLÁUSULA SÉTIMA - DESPESAS

7.1. Cobrança Judicial e/ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, o Credor tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao Valor de Principal.

7.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, serão aqueles oportunamente arbitrados judicialmente.

CLÁUSULA OITAVA - COMUNICAÇÕES

8.1. Modificação de Dados Cadastrais: A Emitente obriga-se a informar o Credor, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais.

CLÁUSULA NONA - CESSÃO DE CRÉDITO

9.1. Cessão de Direitos decorrentes da Cédula: O Credor poderá, independentemente de qualquer aviso ou notificação à Emitente, ceder seus direitos decorrentes desta Cédula a terceiros, que ficarão sub-rogados em todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, garantias e ações, legal e contratualmente previstas, que sejam inerentes a Cédula, inclusive (i) o direito de receber integralmente o seu valor, acrescido dos juros, das multas, da atualização monetária e/ou demais encargos remuneratórios e/ou moratórios; (ii) o direito de ação e o de protesto em face do respectivo devedor, para exigir o cumprimento da obrigação de pagamento, ou visando resguardar qualquer direito; (iii) as garantias eventualmente existentes, sejam reais ou pessoais; e (iv) o direito de declarar o direito de crédito vencido antecipadamente, nas hipóteses contratadas com a Emitente e naquelas previstas na legislação aplicável.

9.1.1. A Emitente reconhece, desde já, como prova de seu saldo devedor e da efetiva liberação e utilização do crédito, o(s) comprovante(s) de pagamento ou de transferência eletrônica, disponibilizados pelo Credor à Emitente, e as planilhas de cálculo demonstrativas de seu saldo devedor, evidenciando o valor principal da dívida, os encargos e despesas devidas, a serem emitidas pelo Credor, quando solicitadas pela Emitente. Referidas planilhas de cálculos integrarão a presente Cédula para todos os fins e efeitos legais e a Emitente concorda, desde já, em reconhecer tais planilhas de cálculos como prova de seu saldo devedor, assim como os valores delas constantes, apurados de acordo com esta Cédula, como líquidos, certos e exigíveis, para todos os efeitos legais, salvo erro manifesto.

CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Novação: O não exercício pelo Credor de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

10.2. Comunicação ao Sistema de Informação de Créditos ("SCR"): O Credor, neste ato, comunica à Emitente que a presente operação de empréstimo, poderá ser registrada no SCR gerido pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), que tem por finalidade subsidiar o BACEN para fins de supervisão de risco de crédito a que estão expostas as instituições financeiras e ainda intercambiar informações entre as instituições financeiras.

10.2.1. A Emitente poderá ter acesso aos dados constantes em seu SCR, por meio de central de atendimento ao público do BACEN.

10.3. Alteração e/ou modificação: Toda e qualquer alteração e/ou modificação desta Cédula deverá ser efetivada por escrito, através de aditamentos. Eventual tolerância da Emitente ou do Credor não significará renúncia, perdão, novação ou alteração do que foi aqui contratado.

10.4. Legislação: Aplica-se à presente Cédula, as disposições da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei n.º 10.931"), e posteriores alterações e do artigo 2º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, declarando a Emitente ter conhecimento que a presente Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo ou nos extratos da Conta da Emitente, a serem emitidos consoante o que preceitua a aludida Lei n.º 10.931.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CERTEZA E LIQUIDEZ

11.1. Certeza e Liquidez: A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, compreendendo o principal, juros, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos. A Emitente reconhece, ainda, que a presente Cédula constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 28, da Lei n.º 10.931.

11.2. Apuração dos Valores: Nos termos do §2º do artigo 28 da Lei n.º 10.931, sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado por esta Cédula, será feita pelo Credor, por meio de planilha de cálculo ou de extrato por ele emitido, documentos esses que integrarão a Cédula.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FORO

12.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Cédula, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as **PARTES** assinam o presente Segundo Aditamento em 6 (seis) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de dezembro de 2017.

*(assinaturas nas próximas páginas)
(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)*

(Página de assinaturas 01 de 06 do Segundo Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 001, firmado em 15 de dezembro de 2017, pela Domus Companhia Hipotecária, a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda., o Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, o Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B e Emilio José de Almeida Westermann)

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Credor

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 02 de 06 do Segundo Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 001, firmado em 15 de dezembro de 2017, pela Domus Companhia Hipotecária e a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda.), Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, o Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B e Emilio José de Almeida Westermann)

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

Emitente

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 03 de 06 do Segundo Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 001, firmado em 15 de dezembro de 2017, pela Domus Companhia Hipotecária e a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda., Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, o Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B e Emilio José de Almeida Westermann)

SHEKEL FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO
Representado por **FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
LTDA.
(Administradora do Fundo)

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



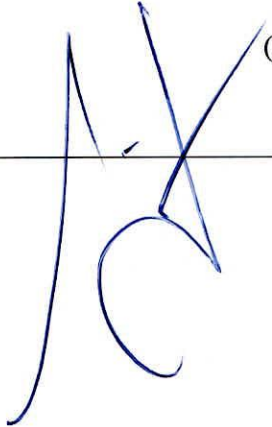
(Página de assinaturas 04 de 06 do Segundo Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 001, firmado em 15 de dezembro de 2017, pela Domus Companhia Hipotecária e a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda., Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, o Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B e Emilio José de Almeida Westermann)

FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA MONTE CARLO INSTITUCIONAL IMA-B
Representado por **FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
LTDA.

(administradora do fundo)

Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:



(Página de assinaturas 05 de 06 do Segundo Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 001, firmado em 15 de dezembro de 2017, pela Domus Companhia Hipotecária e a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda., Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, o Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B e Emilio José de Almeida Westermann)

EMÍLIO JOSÉ DE ALMEIDA WESTERMANN
Ex-Avalista

(Página de assinaturas 06 de 06 do Segundo Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 001, firmado em 15 de dezembro de 2017, pela Domus Companhia Hipotecária e a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda., Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, o Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B e Emilio José de Almeida Westermann)

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO I
À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 001
DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO

Nos termos do item 10 do Quadro Resumo desta Cédula, a Emitente declara e garante que:

- (i) o valor do crédito será integralmente destinado para o(s) empreendimento(s) abaixo descrito(s);
- (ii) os empreendimentos têm finalidade habitacional, exclusivamente;
- (iii) que a matrícula de cada empreendimento está atualizada em nome da Emitente e/ou de suas subsidiárias, ou que a Emitente e/ou suas subsidiárias possuem contrato aquisitivo, permuta ou outra forma jurídica de parceria de propriedade dos terrenos em que serão construídos os empreendimentos; e
- (iv) que as matrículas dos empreendimentos estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, exceto por ônus constituídos em garantia de dívidas contraídas pela Emitente para financiar, em complementação aos recursos obtidos por meio desta Cédula, a aquisição dos respectivos terrenos e/ou a construção e demais despesas relativas ao desenvolvimento dos respectivos empreendimentos, até o limite da dívida complementar em questão.

Empreendimento	Endereço

Solar do Lagos Fase II

Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, com área total de 368.708,00m², conforme descrita na matrícula nº 8.568 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Bonito/MS.

ANEXO III

Escritura da CCB 2

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula n.º 055	Local: São Paulo, SP	Data de Emissão: 15/12/2017
--------------------------	--------------------------------	---------------------------------------

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta **Cédula de Crédito Bancário** (“Cédula”), a **TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.**, abaixo identificada, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de emitente da presente Cédula (“**Emitente**”), compromete-se a pagar à **DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira, com filial na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Barão de Studart, nº 2360, Sala 505, Joaquim Távora, CEP 60.120-002, inscrita no CNPJ sob o nº 10.372.647/0002-89, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Credor**”), ou à sua ordem, nas Datas de Pagamentos (conforme identificadas no item 4 do Quadro Resumo, abaixo), o valor correspondente ao Valor de Principal (conforme identificado no item 1 do Quadro Resumo abaixo), acrescido dos juros, atualização monetária, despesas, penalidades e demais encargos definidos na presente Cédula.

I - EMITENTE

Nome/Razão Social: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
Endereço: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro, CEP 79002-160
Cidade e Estado: Campo Grande / MS
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86
Conta da Emitente: Banco: Banco Bradesco S.A. Agência n.º 6637 Conta corrente n. 997-0

II – QUADRO-RESUMO

1	Valor de Principal R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), acrescido de remuneração conforme definido no Item 4 abaixo descrito.
2	IOF

Operação de crédito isenta de IOF, nos termos do art. 9º, inciso I, do Decreto 6.306 de 14 de setembro de 2007, em razão da destinação dos recursos descrita no item 10 deste quadro abaixo.	
3	TAC
R\$ 27.670,17 (vinte sete mil seiscientos setenta reais dezessete centavos)	
4	Atualização Monetária e Remuneração
<p>O Valor de Principal não amortizado será remunerado a IPCA/IBGE” + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.1 abaixo, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento (“Remuneração”). O saldo devedor da CCB deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 72º (septuagésimo segundo) mês a contar da data da assinatura deste aditivo (“Parcela Bullet”), Adicionalmente ao pagamento da Parcela Bullet ora pactuada, serão obrigatoriamente efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na conta corrente a ser informada pela Leads Cia. Securitizadora (“Conta Centralizadora”) de titularidade da Leads Cia. Securitizadora, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 21.414.457/0001-12, nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, firmado em 15 de dezembro de 2017 e que exceder ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro, (“Antecipação Trimestral”), cabendo ao Agente de Garantia a responsabilidade pelo envio de instrução mensal de transferência de recursos da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora, por meio da qual a Securitizadora realizará a Antecipação Trimestral. Fica também pactuado que o Agente de Garantia liberará, se for o caso e desde que prévia e devidamente comprovados, <i>por meio do envio das notas fiscais, recibos, ou outros comprovantes até o último dia útil de cada mês</i>, o reembolso à Emitente dos valores representados pelos seguintes itens, previstos nos Contratos de Venda e Compra de Lotes, a saber, (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; e (iv) financiamento do registro de cartório, os quais são mensalmente reembolsados, por Adquirentes à Emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela Emitente a estes Adquirentes (“Reembolso”). Juntamente com o Reembolso, o Agente de Garantias deverá, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, transferir recursos da Conta Vinculada para uma conta de livre movimentação da Emitente, o valor correspondente a 6,73% (seis vírgula setenta e três por cento) do montante efetivamente recebido dos clientes do Emitente que compõem a base de cálculo dos impostos, no mês imediatamente anterior, <i>os quais deverão ser comprovados, até o 3º dia útil do mês subsequente</i>”;</p>	
5	Liberação dos Recursos
O Valor de Principal deverá ser desembolsado deduzido da TAC (“ Valor Líquido ”), na Conta Vinculada (conforme abaixo definida), em parcela única.	
6	Encargos no Período

A serem obtidos mediante a aplicação da Remuneração, conforme prevista no item 4 acima e conforme a Cláusula 1.1 acima.	
7	Prazo
Prazo: 2.191 (dois mil cento e noventa e um dias).	
8	Local de Pagamento
São Paulo, SP	
9	Destinação dos Recursos
A operação de empréstimo com destinação imobiliária concedida nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.514/97, representada pela presente Cédula será destinada para o investimento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário habitacional alvo descrito no Anexo I (“ Financiamento Imobiliário ” e “ Empreendimento Alvo ”, respectivamente), bem como para a realização de reformas e melhorias no Empreendimento Alvo e para o pagamento de despesas de <i>marketing</i> destinadas à implementação das vendas dos Lotes que integram este Empreendimento Alvo.	
10	Liberação dos Recursos
Conforme item 2.1 abaixo.	
12	Informações Complementares
<p>Em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Emitente obrigou-se, <i>inter alia</i>, a pagar ao Credor (i) o Financiamento Imobiliário concedido em seu favor, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na presente Cédula, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente, ou titulados pelo Credor, por força desta Cédula, 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 nesta Cédula (sendo os direitos creditórios mencionados em “i” e “ii” acima doravante denominados “Créditos Imobiliários”).</p> <p>A presente operação de crédito envolverá (i) a presente Cédula, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) os Contratos de Cessão, (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária dos Lotes, (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) o <i>Contrato de Prestação de Serviços de Depositário</i>, a ser firmado entre a Emitente, o Agente de Garantia e o Banco Bradesco S.A. (“Banco Depositário”); (vii) o Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia das CCI; e (viii) o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; e (ix) respectivos aditamentos (em conjunto, os “Documentos da Operação”).</p>	

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS ENCARGOS

- 1.2. Pagamentos: O crédito concedido por meio desta Cédula, no valor de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). O Valor de Principal não amortizado será remunerado a IPCA/IBGE” + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.1 abaixo, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento (“Remuneração”). O saldo

devedor da CCB deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 72º (septuagésimo segundo) mês a contar da data da assinatura deste aditivo (“Parcela Bullet”), Adicionalmente ao pagamento da Parcela Bullet ora pactuada, serão obrigatoriamente efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na Conta Centralizadora e que exceder ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro, (“**Antecipação Trimestral**”), cabendo ao Agente de Garantia a responsabilidade pelo envio de instrução mensal de transferência de recursos da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora, por meio da qual a Securitizadora realizará a Antecipação Trimestral. Fica também pactuado que o Agente de Garantia liberará, se for o caso e desde que prévia e devidamente comprovados, por meio do envio das notas fiscais, recibos, ou outros comprovantes até o último dia útil de cada mês, o reembolso à Emitente dos valores representados pelos seguintes itens, previstos nos Contratos de Venda e Compra de Lotes, a saber, (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; e (iv) financiamento do registro de cartório, os quais são mensalmente reembolsados, por Adquirentes à Emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela Emitente a estes Adquirentes (“Reembolso”). Juntamente com o Reembolso, o Agente de Garantias deverá, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, transferir recursos da Conta Vinculada para uma conta de livre movimentação da Emitente, o valor correspondente a 6,73% (seis vírgula setenta e três por cento) do montante efetivamente recebido dos clientes do Emitente que compõem a base de cálculo dos impostos, no mês imediatamente anterior, os quais deverão ser comprovados, até o 3º dia útil do mês subsequente. O saldo não amortizado da CCB, atualizado mensalmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, conforme previsto no item 6 da Seção II - “CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO”, será acrescido de juros de 8,00% (oito por cento) ao ano, conforme previsto no item 4 da Seção II - “CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO”, calculados de forma exponencial *pro rata temporis* (capitalizados), de acordo com a seguinte fórmula abaixo:

Valor dos Juros:

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

“J” = Valor unitário de juros, devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, acumulados, aplicáveis à respectiva Data de Pagamento, em reais;

“VNa” = Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, observadas as amortizações aplicáveis;

“Fator de Juros” = Fator de spread, calculado da seguinte forma:

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

“Taxa” = Taxa de juros expressa em 252 dias úteis, informada com 4 (quatro) casas decimais, correspondente a 8,0000 (oito inteiros) ao ano;

“DP” = Número de dias úteis entre a Data da Primeira Subscrição e Integralização e a data de atualização, primeiro evento ou data de vencimento; ou entre o último evento de juros e a data de atualização, próximo evento ou data de vencimento

Atualização Monetária:

A partir da Data da Emissão até o seu efetivo pagamento, o Valor Nominal da CCB será atualizado mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), sendo calculado da seguinte forma:

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

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

“C” = Fator acumulado da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

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

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

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

“dut” = Número de dias úteis contidos entre a última e a próxima data de aniversário, sendo

"dut" um número inteiro;

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

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

Sendo que:

- (vi) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade.
- (vii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (viii) Os fatores resultantes da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (ix) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento;
- (x) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

O Valor Nominal da CCB será atualizado mensalmente, considerando, para efeitos da fórmula acima, todo dia 15 (quinze) de cada mês como "data de atualização" ("Data de Atualização").

1.6.2. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

1.6.3. Se, em até um dia útil antes de quaisquer datas de pagamento previstas nos itens 1.1 e subitem 1.1.1, não houver a divulgação do IPCA/IBGE, ou do índice que vier a substituí-lo, nos termos do Item 1.1.2 acima, será aplicada a projeção do IPCA/IBGE apurada pela Comissão de Acompanhamento Macroeconômico da Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro - Anbima para o mês em curso ("PA") e, caso ainda não esteja disponível a PA Anbima, utilizar-se-á a variação do número índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior. A projeção será utilizada provisoriamente até a divulgação do número índice do mês em referência, desde que a divulgação do índice referente ao mês em referência ocorra até 4 (quatro) dias úteis antes da próxima data de aniversário. Caso a PA seja utilizada para fins de apuração de pagamentos ou pré-pagamentos extraordinários, não serão devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emitente, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

1.7. Impostos: Além dos encargos estabelecidos nesta Cláusula Primeira, ficarão também a cargo da Emitente quaisquer outros tributos que, instituídos em conformidade com a lei, venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre o negócio ora avençado, ou ainda, os custos decorrentes da majoração de alíquotas de tributos já existentes.

1.8. A Emitente declara e garante que o crédito decorrente desta Cédula, será utilizado em finalidades habitacionais, e portanto é isento de IOF, nos termos do artigo 1º do Decreto-Lei nº 2.407, de 5 de janeiro de 1988 (“**DL 2.407/88**”).

1.8.2. A Emitente declara que entre os lotes habitacionais que constituem o Imóvel existe apenas um único lote comercial, o qual **não** será objeto da destinação dos recursos oriundos desta Cédula, não descumprido assim o disposto no artigo 1º do DL 2.407/88.

1.9. A Emitente concorda e se compromete a arcar com o pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, caso (i) a utilização de qualquer Valor do Principal não seja destinado ao desenvolvimento da parte habitacional dos Empreendimento Alvo nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que os Empreendimento Alvo não se enquadram por qualquer motivo nas hipóteses previstas no DL 2.407/88 ou em legislação aplicável ao regramento do IOF. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Emitente se responsabiliza por todos os custos incorridos pelo Credor ou Cessionários em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pelo Credor ou Cessionários.

1.10. A Emitente declara que:

- c) a soma dos recursos captados para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, por meio desta Cédula ou de outros instrumentos de financiamento, não excede o custo total dos Empreendimento Alvo;
- d) não irá obter outros financiamentos sobre a mesma parcela das despesas do Empreendimento Alvo que tiverem sido financiadas com recursos oriundos desta Cédula.

1.11. Solicitação de Informações: O Credor poderá solicitar à Emitente, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre o Empreendimento Alvo, sobre as declarações prestadas no item 1.5 acima, ou sobre suas condições financeiras que o Credor julgar necessárias para manter a avaliação de crédito da Emitente, bem como para monitorar o cumprimento da obrigação de utilização dos recursos oriundos desta Cédula. Tais informações deverão ser prestadas pela Emitente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da respectiva solicitação, desde que comprovado cumulativamente

o cumprimento das Condições Precedentes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO DESEMBOLSO E DA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS

2.3. Outros Financiamentos: Com exceção desta nova operação de financiamento imobiliário, no valor de principal de R\$ 5.000,000,00, objeto de celebração entre as Partes nos termos do presente Contrato, A Emitente declara que, além dos financiamentos já existentes, não tomou e não tomará, no futuro, quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos, perante instituições financeiras, sobre a mesma parcela do custo total do Empreendimento Alvo em que serão utilizados os recursos oriundos da presente Cédula. A Emitente se compromete a, anualmente, a partir da presente data, enviar ao Agente de Garantia declaração, assinada por seus representantes legais, informado a manutenção das declarações prestadas neste item. Ainda, caso algumas das declarações prestadas deixe de ser verdadeira, a qualquer tempo, a Emitente deverá comunicar tal fato ao Agente de Garantia em até 05 (cinco) dias corridos contados de seu conhecimento.

2.4. Custo Total do Empreendimento Alvo: A Emitente declara que os recursos a serem captados pela Emitente por meio desta Cédula não excedem o custo total de implantação do Empreendimento Alvo.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES

3;1. Obrigações da Emitente: a Emitente obriga-se:

- (vi) a arcar com todas despesas, tributos, taxas e emolumentos decorrentes das disposições contidas nesta Cédula e para a perfeita formalização da operação, à medida em que forem necessários;
- (vii) aplicar os recursos exclusivamente de acordo com a destinação de recursos prevista no item 10 do Quadro Resumo, acima;
- (viii) comprovar, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, a destinação imobiliária dos recursos oriundos da Cédula, por meio de apresentação ao Credor, quando por estes solicitado, de contratos, notas fiscais, faturas, entre outros documentos;
- (ix) enviar ao Agente de Garantia, em até 10 (dez) dias úteis contados da respectiva correspondência, qualquer informação que lhe seja solicitada pelo Agente de Garantia, para o desempenho de sua função; e
- (x) providenciar, anualmente, renovação do relatório de avaliação de risco, contado da data da emissão do relatório de risco preliminar.

3.2. Declarações da Emitente: a Emitente declara que:

- (xv) seus representantes legais, ao assinarem esta Cédula, têm a autoridade adequada para obrigá-lo nos termos desta Cédula;
- (xvi) esta Cédula não viola qualquer disposição legal, estatutária ou contratual aplicável à Emitente, e que as obrigações dela decorrentes são válidas e exequíveis, de acordo com os seus termos, contra a Emitente;
- (xvii) não ocorreram nem subsistem quaisquer dos eventos de vencimento antecipado desta Cédula que digam respeito à Emitente;
- (xviii) não há ações ou processos em curso junto a qualquer juízo, tribunal, entidade governamental, órgão ou árbitro que possam afetar a legalidade, validade, exequibilidade da presente Cédula ou a capacidade da Emitente de cumprir as obrigações assumidas consoante esta Cédula;
- (xix) suas obrigações nesta Cédula constituem obrigações legais, válidas, vinculantes e exequíveis de acordo com seus próprios termos;
- (xx) garantirá ao Credor ou a qualquer terceiro por ele indicado, a partir da data de celebração desta Cédula, amplo e irrestrito acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira relativa ao Empreendimento Alvo;
- (xxi) até a presente data, e no melhor de seu conhecimento, o Empreendimento Alvo atende à legislação ambiental, que não tem conhecimento da existência de substâncias perigosas presentes no, ou sob o imóvel do Empreendimento Alvo, e que não tem conhecimento de que nenhuma parte do imóvel do Empreendimento Alvo foi utilizada para o descarte, armazenamento estoque, manipulação, tratamento ou utilização de substâncias perigosas;
- (xxii) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento Alvo;
- (xxiii) não tem conhecimento de inadequação da construção do Empreendimento Alvo às normas de uso e ocupação do solo e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

- (xxiv) não tem conhecimento de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o Empreendimento Alvo;
- (xxv) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao imóvel do Empreendimento Alvo, a Emitente responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- (xxvi) não existem débitos em seu nome que possam vir a afetar adversamente os créditos decorrentes desta Cédula;
- (xxvii) o imóvel do Empreendimento Alvo está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras; e
- (xxviii) as obras no Empreendimento Alvo já foram terminadas e não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao imóvel do Empreendimento Alvo, e a Emitente não tem conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita.

CLÁUSULA QUARTA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

4.1. Pagamento da Cédula: Após a cessão dos créditos oriundos desta Cédula aos Cessionários, os pagamentos devidos pela Emitente em razão desta serão realizados conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

4.1.1 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Cédula será considerado “Dia Útil” qualquer dia que não recaia em sábado, domingo ou feriado nacional.

4.2. Pagamento em Decorrência do Vencimento Antecipado: Na hipótese de declaração de vencimento antecipado, a Emitente deverá pagar o Valor de Principal, bem como os encargos conforme

descrito na Cláusula Primeira, em até 1 (um) Dia Útil da efetiva declaração, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.

4.3. Datas de Pagamento: A Emitente se compromete e garante ao Credor, em caráter irrevogável e irretratável, que os pagamentos por ela devidos nos termos da presente Cédula serão pagos nas datas estabelecidas nos termos dos itens 1.1 e subitem 1.1.1 (“**Datas de Pagamento**”).

4.4. Amortização Extraordinária Facultativa Parcial e Resgate Antecipado: De forma voluntária, fica facultado à Emitente realizar, a qualquer momento, a amortização extraordinária parcial ou o resgate integral pelo saldo da Cédula, os quais serão acrescidos de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, considerando a aplicação da Remuneração na forma do item 1.1 acima, observados os termos e condições descritos nos subitens abaixo (“**Amortização Extraordinária Facultativa Parcial**” e “**Resgate Antecipado**”, respectivamente).

4.4.1. A Amortização Extraordinária Facultativa Parcial poderá ser efetuada pela Emitente a qualquer tempo, desde que seja em Dia Útil, e a Emitente notifique o Credor, com cópia ao Agente de Garantia, comunicando a sua intenção de amortizar extraordinariamente a Cédula, indicando o valor da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias (“**Data de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial**”).

4.4.2. A Emitente poderá, a qualquer tempo, realizar o Resgate Antecipado desta Cédula, mediante o pagamento da totalidade do saldo devedor atualizado desta Cédula.

4.4.2.1. Na hipótese da realização do Resgate Antecipado, a Emitente deverá informar o Credor com 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado, sobre a realização do mesmo, pelo valor do saldo devedor atualizado desta Cédula, que deverá ser ratificado pelo Credor.

4.4.3. Caso deseje realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, a notificação mencionada no item 4.4.1., acima, deverá especificar (a) a Data de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial na qual a Emitente pretende realizar a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial; e (b) o valor estimado da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial em questão, respeitado o valor mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a ser deixado na Conta Centralizadora. As Amortizações Extraordinárias Facultativas Parciais serão direcionadas proporcionalmente às CCI.

4.5. Caso (i) após a obtenção do termo de vistoria de obras (TVO), no competente Serviço de Registro de Imóveis, do Empreendimento Alvo e durante a vigência das Obrigações Garantidas, a somatória do (i) saldo dos recebíveis imobiliários cedidos fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, oriundos da celebração dos Contratos de Venda e Compra, descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (“Recebíveis”); e (ii) valor dos lotes alienados fiduciariamente que não tenham sido vendidos (“Valor dos Lotes em Garantia”), deverá ser superior a 160% (cento e sessenta por cento) do saldo devedor atualizado da Cédula (“Razão

de Garantia”). A Razão de Garantia deverá ser apurada anualmente pelo Agente de Garantias, na data de aniversário deste aditivo, tomando por base, no que se refere ao Valor dos Lotes em Garantia, um laudo de avaliação, por liquidação forçada, atualizado e emitido por empresa independente. Relativamente ao saldo dos Recebíveis, o Agente de Garantias deverá se pautar em seus próprios relatórios mensais de acompanhamento. Caso o Agente de Garantias venha a indicar que a Razão de Garantia fique abaixo do índice acima pactuado, deverá solicitar ao Emitente a alienação fiduciária de lotes adicionais de forma a atender à Razão de Garantia contratada, sendo que o Emitente terá o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da comunicação por parte do Agente de Garantias, para o devido registro desta “Garantia Suplementar”. Uma vez transcorrido o prazo para a formalização da Garantia Suplementar sem que o Emitente a tenha efetuada, caberá ao Agente de Garantias solicitar a amortização compulsória até o montante necessário ao reenquadramento da Razão de Garantia (“Amortização Extraordinária Compulsória”)

4.5.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis possui efeitos suspensivos, nos termos do artigo 125 do Código Civil e do próprio Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, sendo que o cálculo da Razão de Garantia previsto na Cláusula 5.5. acima somente será realizado quando do aditamento do referido instrumento, com a inclusão da relação dos Recebíveis que serão cedidos fiduciariamente.

4.5.2. Em quaisquer das hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória não haverá a incidência de multa de pré-pagamento.

CLÁUSULA QUINTA – ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

5.1. Inadimplemento da Cédula: Em caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no item 9 do Quadro-Resumo acima, será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo total vencido e não pago, incluindo principal, juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

(iii) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em atraso; e

(iv) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago acrescido dos encargos calculados no item “(i)” acima, de multa não indenizatória de 2% (dois por cento).

CLÁUSULA SEXTA – VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado: A dívida contida na presente Cédula poderá ser considerada antecipadamente vencida, e desde logo exigível, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, na hipótese de ocorrência de qualquer dos seguintes casos (cada, um “**Evento de Vencimento Antecipado**”), que as Partes reconhecem, desde logo, serem causa direta para aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emitente, tornando mais onerosa à obrigação de concessão de crédito assumida pelo Credor nesta Cédula:

(xviii) alienação de ativos da Emitente que venham a estar ou estejam comprometidos ao Credor, exceto (a) se para substituição no curso normal das atividades da Emitente (b) se previamente autorizado pelo Credor;

(xix) se a Emitente deixar de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária decorrente desta Cédula;

(xx) descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária, assumida pela Emitente nesta Cédula ou nos demais Documentos da Operação, e desde que tal inadimplemento não tenha sido sanado dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação do Credor ou do Agente de Garantia informando acerca da ocorrência do referido evento;

(xxi) se houver inadimplência não sanada nos prazos previstos nos respectivos instrumentos de quaisquer obrigações pecuniárias de valor individual ou cumulativo superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) da Emitente, em quaisquer operações financeiras fechadas junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional.

(xxii) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Emitente e/ou de qualquer sociedade que detenha, hoje ou no futuro, o controle ou seja controlada direta ou indireta pela Emitente (“**Afiliadas**”), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emitente ou qualquer de suas Afiliadas ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Emitente ou qualquer de suas Afiliadas tiver sua falência ou insolvência civil decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;

(xxiii) se houver qualquer mudança de controle direto ou indireto ou processo de reestruturação societária da Emitente sem a prévia e expressa anuência do Credor;

(xxiv) existência de situação de inadimplência por parte dos sócios da Emitente em qualquer operação de crédito ou similar junto ao Credor e/ou de situação irregular com relação a projetos imobiliários produzidos ou em execução com recursos obtidos juntamente com o Credor;

(xxv) prestação de garantias, pela Emitente e por suas Afiliadas, em financiamentos bancários para a construção dos empreendimentos da Emitente e/ou das Afiliadas, que gravem, onerem, restrinjam ou invalidem as obrigações e garantias pactuadas na presente Cédula e nos Documentos da Operação;

(xxvi) se forem prestadas pela Emitente informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas nesta Cédula, que não tiverem sido sanadas, quando possível, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação do Credor informando acerca da ocorrência do referido evento;

(xxvii) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Empreendimento Alvo, se aplicáveis;

(xxviii) decretada qualquer medida judicial que, de alguma forma, afete as garantias previstas nos Documentos da Operação;

(xxix) caso a Emitente não apresente, para o Agente de Garantia e para os respectivos Cessionários, comprovante do registro do Contrato de Alienação Fiduciária dos Lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da presente data;

(xxx) não obtenção do registro das CCI na B3 dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da presente Cédula;

(xxxi) seja verificada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Emitente de quaisquer outras garantias que venham a ser eventualmente constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, desde que gere um efeito adverso relevante;

(xxxii) descumprimento, pela Emitente, conforme o caso, das obrigações assumidas na Cláusula Quarta acima;

(xxxiii) caso, a qualquer tempo, os bens dados ou que venham a ser dados em garantia pela Emitente para cumprimento das Obrigações Garantidas sejam, total ou parcialmente, gravados com quaisquer ônus, ou ainda, se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, de tais garantias, desde que tais garantias não sejam substituídas ou reforçadas satisfatoriamente, nos

termos e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos que vierem a formalizar as garantias;
ou

(xxxiv) se a Emitente não providenciar, anualmente, nos termos do item 3.1 (v) acima, a renovação do relatório de avaliação de risco.

6.2. Prazo para Pagamento em caso de Vencimento Antecipado: A Emitente poderá sanar a causa de um Evento de Vencimento Antecipado, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da notificação do Credor informando acerca da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado, ou dos prazos específicos para o cumprimento das respectivas obrigações, conforme listadas na Cláusula 6.1. acima. Caso tal causa não seja sanada no referido prazo, a presente Cédula será considerada vencida antecipadamente, ficando a Emitente obrigada a pagar ao Credor ou ao seu cessionário, o saldo devedor atualizado desta Cédula, dentro do prazo de 1 (um) Dia Útil, a contar do vencimento antecipado da Cédula, nos termos do item 4.2 acima.

6.2.1. Eventual atraso no pagamento do saldo devedor atualizado previsto no item 0 acima, sujeitará a Emitente ao pagamento de (i) juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata diem* sobre o saldo devedor atualizado; e (ii) de multa não indenizatória de 2% (dois por cento), sobre o saldo devedor atualizado.

6.3. Deliberação dos Cessionários sobre o Vencimento Antecipado desta Cédula. Esta Cédula somente poderá ter seu vencimento antecipado decretado caso Cessionários titulares de 50% (cinquenta por cento) mais R\$ 1,00 (um real) do crédito desta oriundo assim o deliberem.

6.4. Para fins de acompanhamento do item 6.1 (v) acima, fica a Emitente obrigada a apresentar, anualmente, contados da data do Segundo Aditamento à CCB, ao Agente de Garantias, organograma atualizado para identificação das Afiliadas da Emitente.

6.5. Para fins de acompanhamento do item 6.1 (vi) acima, fica a Emitente obrigada a apresentar, anualmente, contados da data do Segundo Aditamento à CCB, ao Agente de Garantias, os documentos societários atualizados.

6.6. Para fins de acompanhamento dos itens 6.1 (vii) e (viii) acima fica a Emitente obrigada a apresentar, anualmente, contados da data do Segundo Aditamento à CCB, ao Agente de Garantias, declarações atestando que estão cumprindo suas obrigações.

6.7. Para fins de acompanhamento do item 6.1 (vi) acima, fica a Emitente obrigada a apresentar, anualmente, contados da data do Segundo Aditamento à CCB, ao Agente de Garantias, as Certidões Negativas de Débitos de quaisquer tributos incidentes sobre o Empreendimento Alvo.

CLÁUSULA SÉTIMA - DESPESAS

7.1. Cobrança Judicial e/ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, o Credor tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao Valor de Principal.

7.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, serão aqueles oportunamente arbitrados judicialmente.

CLÁUSULA OITAVA - COMUNICAÇÕES

8.1. Modificação de Dados Cadastrais: A Emitente obriga-se a informar o Credor, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais.

CLÁUSULA NONA - CESSÃO DE CRÉDITO

9.1. Cessão de Direitos decorrentes da Cédula: O Credor poderá, independentemente de qualquer aviso ou notificação à Emitente, ceder seus direitos decorrentes desta Cédula a terceiros, que ficarão sub-rogados em todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, garantias e ações, legal e contratualmente previstas, que sejam inerentes a Cédula, inclusive (i) o direito de receber integralmente o seu valor, acrescido dos juros, das multas, da atualização monetária e/ou demais encargos remuneratórios e/ou moratórios; (ii) o direito de ação e o de protesto em face do respectivo devedor, para exigir o cumprimento da obrigação de pagamento, ou visando resguardar qualquer direito; (iii) as garantias eventualmente existentes, sejam reais ou pessoais; e (iv) o direito de declarar o direito de crédito vencido antecipadamente, nas hipóteses contratadas com a Emitente e naquelas previstas na legislação aplicável.

9.1.1. A Emitente reconhece, desde já, como prova de seu saldo devedor e da efetiva liberação e utilização do crédito, o(s) comprovante(s) de pagamento ou de transferência eletrônica, disponibilizados pelo Credor à Emitente, e as planilhas de cálculo demonstrativas de seu saldo devedor, evidenciando o valor principal da dívida, os encargos e despesas devidas, a serem

emitidas pelo Credor, quando solicitadas pela Emitente. Referidas planilhas de cálculos integrarão a presente Cédula para todos os fins e efeitos legais e a Emitente concorda, desde já, em reconhecer tais planilhas de cálculos como prova de seu saldo devedor, assim como os valores delas constantes, apurados de acordo com esta Cédula, como líquidos, certos e exigíveis, para todos os efeitos legais, salvo erro manifesto.

CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Novação: O não exercício pelo Credor de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

10.2. Comunicação ao Sistema de Informação de Créditos ("SCR"): O Credor, neste ato, comunica à Emitente que a presente operação de empréstimo, poderá ser registrada no SCR gerido pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), que tem por finalidade subsidiar o BACEN para fins de supervisão de risco de crédito a que estão expostas as instituições financeiras e ainda intercambiar informações entre as instituições financeiras.

10.2.1. A Emitente poderá ter acesso aos dados constantes em seu SCR, por meio de central de atendimento ao público do BACEN.

10.3. Alteração e/ou modificação: Toda e qualquer alteração e/ou modificação desta Cédula deverá ser efetivada por escrito, através de aditamentos. Eventual tolerância da Emitente ou do Credor não significará renúncia, perdão, novação ou alteração do que foi aqui contratado.

10.4. Legislação: Aplica-se à presente Cédula, as disposições da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei n.º 10.931"), e posteriores alterações e do artigo 2º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, declarando a Emitente ter conhecimento que a presente Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo ou nos extratos da Conta da Emitente, a serem emitidos consoante o que preceitua a aludida Lei n.º 10.931.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CERTEZA E LIQUIDEZ

11.1. Certeza e Liquidez: A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, compreendendo o principal, juros, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos. A Emitente reconhece, ainda, que a presente Cédula constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 28, da Lei n.º 10.931.

11.2. Apuração dos Valores: Nos termos do §2º do artigo 28 da Lei n.º 10.931, sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado por esta Cédula, será feita pelo Credor, por meio de planilha de cálculo ou de extrato por ele emitido, documentos esses que integrarão a Cédula.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FORO

12.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Cédula, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, 15 de dezembro de 2017.
(assinaturas nas próximas páginas)
(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas 01 de 02 da Cédula de Crédito Bancário nº 055, firmado, em 15 de dezembro de 2017, pela Domus Companhia Hipotecária e a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda.)

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Credor

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 02 de 03 da Cédula de Crédito Bancário nº 055, firmado, em 15 de dezembro de 2017, pela Domus Companhia Hipotecária e a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda.)

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

Emitente

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 03 de 03 da Cédula de Crédito Bancário nº 055, firmado, em 15 de dezembro de 2017, pela Domus Companhia Hipotecária e a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda.)

Testemunhas:

Nome:

Nome:

RG:

RG:

CPF:

CPF:

ANEXO I

**À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 055
DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO**

Nos termos do item 10 do Quadro Resumo desta Cédula, a Emitente declara e garante que:

- (i) o valor do crédito será integralmente destinado para o(s) empreendimento(s) abaixo descrito(s);
- (ii) os empreendimentos têm finalidade habitacional, exclusivamente;
- (iii) que a matrícula de cada empreendimento está atualizada em nome da Emitente e/ou de suas subsidiárias, ou que a Emitente e/ou suas subsidiárias possuem contrato aquisitivo, permuta ou outra forma jurídica de parceria de propriedade dos terrenos em que serão construídos os empreendimentos; e
- (iv) que as matrículas dos empreendimentos estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, exceto por ônus constituídos em garantia de dívidas contraídas pela Emitente para financiar, em complementação aos recursos obtidos por meio desta Cédula, a aquisição dos respectivos terrenos e/ou a construção e demais despesas relativas ao desenvolvimento dos respectivos empreendimentos, até o limite da dívida complementar em questão.

Empreendimento	Endereço
Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, com área total de 368.708,00m ² , conforme descrita na matrícula nº 8.568 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Bonito/MS.

ANEXO V

Declaração do Coordenador Líder

FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 17º andar, conj. 171, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.329.598/0001-67, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 1ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **LEADS CIA. SECURITIZADORA**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 17º andar, conj 171 – Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 21.414.457/0001-12 ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com **ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de Agente Fiduciário, e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 15 de dezembro de 2017.

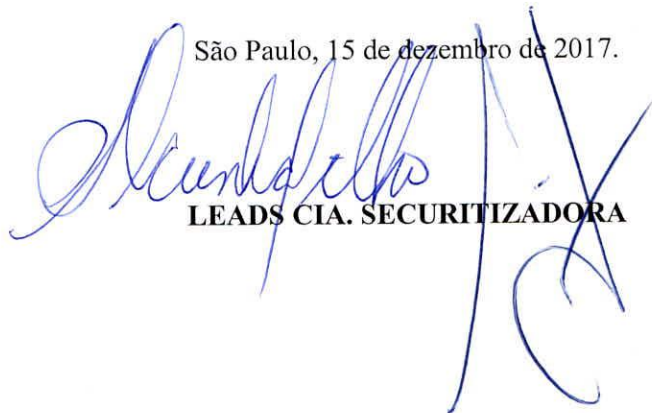

FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO VI

Declaração da Companhia Securitizadora

LEADS CIA. SECURITIZADORA, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 17º andar, conj 171 – Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 21.414.457/0001-12, neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atender o que preveem os itens 4 e 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 1ª Série da 3ª Emissão (“Emissão”), declara, para todos os fins e efeitos que, (i) verificou, em conjunto com a **FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de coordenador líder, com a **ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de Agente Fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, (ii) agiu com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, e (iii) instituiu, em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/97, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, sobre a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Conta Vinculada, a Coobrigação da Cedente e a Conta Centralizadora, nos termos previstos na Cláusula Sétima do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, datado de 15 de dezembro de 2017.

São Paulo, 15 de dezembro de 2017.


LEADS CIA. SECURITIZADORA

ANEXO VII

Declaração do Agente Fiduciário

ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Rua da Assembleia, nº 10, sala 2601, Centro, CEP 20.011-901, inscrita no CNPJ;MF nº 92.904564/0001-77, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 1ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **LEADS CIA. SECURITIZADORA**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 17º andar, conj 171 – Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 21.414.457/0001-12 ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, (i) que verificou, em conjunto com a Emissora, com a FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de coordenador líder e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão; e (ii) a inexistência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de exercer sua função.

São Paulo, 15 de dezembro de 2017.



ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO VIII

Declaração da Instituição Custodiante

PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A, 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 sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos dos "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a forma escritural e Outras Avenças, firmado em 15 de dezembro de 2017, pela Domus Companhia Hipotecária e a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda.*" e do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a forma escritural e Outras Avenças, firmado em 15 de dezembro de 2017, pela Domus Companhia Hipotecária e a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda.*", **DECLARA**, que em [•] de dezembro de 2017, procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **LEADS CIA. SECURITIZADORA**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 17º andar, conj 171 – Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 21.414.457/0001-12, datado de 15 de dezembro de 2017, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula Sétima do Termo de Securitização.

São Paulo, 15 de dezembro de 2017.



PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A.

Estevam Borali
Procurador



Viviane Rodrigues
Diretora

ANEXO IX

Tratamento Fiscal

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

Imposto de Renda

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

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), estão sujeitas, atualmente, à alíquota zero de tais contribuições aplicável às receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

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

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

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