

05° (QUINTO) ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS COM GARANTIA REAL SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.816.483/0001-86, com sede na cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, na época da emissão situada à Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, CEP 79002-160, Centro, e atualmente à Rua Apipe Calarge, 905, Vila Carlota, CEP: 79.051-560, cadastrada na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso do Sul com o NIRE nº 5420101338-4, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Devedora” ou “Terras”),

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações de capital aberto tipo B, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.414.457/0001-12, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Leads”, “Credora”, “Emissor” ou “Securitizadora”); e

PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante” ou “Planner”).

Devedora, Securitizadora e Instituição Custodiante doravante serão denominados, em conjunto, de “Partes” e, individualmente, “Parte”;

Considerando que:

- I. Em 14 de agosto de 2015, a Terras emitiu em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06 (“Domus”), uma Cédula de Crédito Bancária nº 001, no valor total de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), com garantia fidejussória (“CCB-001”), por meio da qual foi concedido um financiamento imobiliário (“Financiamento Imobiliário”) para viabilizar o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial “Projeto Solar dos Lagos Fase II”, no imóvel matriculado sob o nº 8.568 do Registro de Imóveis de Bonito/MS, conforme descrição anexa a CCB-001 (“Empreendimento Alvo”), ficando a Emitente obrigada a cumprir com todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes da CCB-001, conforme aditada em 27 de setembro de 2016 e 15 de dezembro de 2017 (“1º Aditamento CCB-001” e “2º Aditamento CCB-001” respectivamente);
- II. Para representar a totalidade dos créditos oriundos da CCB-001, em 14 de agosto de 2015 a Domus, emitiu as seguintes cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural com garantia fidejussória (“Escritura de Emissão”, “CCI” e quando mencionadas em conjunto, “CCI-001”): (i) CCI nº 42, no

montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais); (ii) CCI nº 43, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iii) CCI nº 44, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iv) CCI nº 45, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (v) CCI nº 46, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vi) CCI nº 47, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vii) CCI nº 48, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (viii) CCI nº 49, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (ix) CCI nº 50, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (x) CCI nº 51, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xi) CCI nº 90, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xii) CCI nº 91, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xiii) CCI nº 93, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) e (xv) CCI nº 94, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais);

- III. Posteriormente, em razão do 1º Aditamento CCB-001 e do 2º Aditamento CCB-001, a CCI-001 foi aditada em 27 de setembro de 2016 ("1º Aditamento CCI-001") e 15 de dezembro de 2017 ("2º Aditamento CCI-001")
- IV. Em 15 de dezembro de 2017, a CCI-001, com suas respectivas garantias já constituídas por alienações fiduciárias de imóveis e da cessão fiduciária de direitos creditórios, foram cedidas à Leads, conforme o: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001");
- V. Em razão da Cessão CCI-001, com o lastro da referida cessão, a Leads realizou a emissão de 36 (trinta e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Leads, com o valor unitário de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), atingindo o valor global da série de R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), sob o regime fiduciário e com garantias reais, mediante a celebração do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Companhia Securitizadora" ("Data de Emissão", "Emissão" "CRI" e "Termo de Securitização" respectivamente). Sendo que no encerramento da oferta, foram cancelados 09 (nove) CRIs, permanecendo 27 (vinte e sete) CRI em circulação, perfazendo o valor total de R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais);
- VI. Em 08 de março de 2018, houve o terceiro adiamento à CCB-001 e CCI-001 ("3º Aditamento") constando, equivocadamente, os Cedentes da CCI-001 como credores, para permitir a Emitente a utilização do saldo contido na Conta vinculada fins de

reembolso de despesas incorridas no período de 15 de agosto de 2017 até o término da operação de Financiamento Imobiliário, conforme previsto no "8º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças";

- VII. Em 22 de maio de 2018, o Presidente do Banco Central do Brasil, pelo Ato do Presidente nº 1.338, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 12, inciso XV, alínea "a", do Regimento Interno, anexo à Portaria nº 84.287, de 27 de fevereiro de 2015, com fundamento no artigo 15, inciso I, alíneas "a" e "b" e parágrafo 2º, e no artigo 16, ambos da Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, decretou a liquidação extrajudicial da Domus;
- VIII. Em virtude de reorganização societária, a Fid Trust Serviços Fiduciários Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.669.414/0001-57, cedeu o "Contrato de Prestação de Serviço de Agente de Garantia", para sua sócia controladora Fid Trust Participações, sendo substituído o Agente de Garantia com todas as obrigações e responsabilidade inerentes à Emissão;
- IX. Em Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 16 de maio de 2023 ("AGT de 16/05/2023"), os titulares dos CRIs deliberaram pela retificação dos documentos que integram a Emissão para retratar de forma fidedigna a cessão ocorrida na data de Emissão do CRI, consistente no: (a) aditamento das CCBs, alterando a figura do credor à Leads; (b) aditar as CCl's para constar a constituição das garantias da operação, bem como, a Leads como credora das CCl's em razão das cessões e emissão de CRI; (c) Aditar os Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários em Garantia e outras avenças desvinculando a figura dos fundos como credores fiduciários para constar exclusivamente a Leads; (d) Aditar os Instrumentos Particulares de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e outras Avenças para constar a Leads como credora fiduciária da operação; e (e) Aditar o Termo de Securitização para excluir a figura do Agente Fiduciário em razão da dispensa da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); e
- X. Em Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 22 de novembro de 2023 ("AGT de 22/11/2023"), os titulares dos CRIs deliberaram pela prorrogação do prazo de vencimento da Emissão em 30 (trinta) meses, passando a vigorar até 15 de junho de 2026 ("Prorrogação do Vencimento"), com a possibilidade de extensão adicional de 18 (dezoito) meses à Prorrogação do Vencimento, condicionada a apresentação de novo projeto imobiliário referente ao Empreendimento Alvo, a ser apresentado em até 06 (seis) meses contando-se da AGT de 22/11/2023.

Com base nas premissas acima, RESOLVEM as Partes celebrar este "05º (Quinto) Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Com Garantia Real Sob a Forma Escritural" ("Aditamento"), de acordo com os seguintes termos e condições:

Cláusula 1. | DO OBJETO DO ADITAMENTO.

1.1. Neste ato e na melhor forma de direito, para refletir as deliberações dos titulares de CRI em AGT de 22/11/2023, as partes resolvem por alterar o item 7 do quadro resumo da CCI-001, passando a vigorar com a seguinte redação:

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).
7.3. 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 pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.1 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-055 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos</p>

	aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado à Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora") de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo pro rata die, se necessário.

Cláusula 2. | INEXISTENCIA DE NOVAÇÃO

2.1. As Partes declaram que não possuem qualquer intenção de novar a CCI-001, alterando exclusivamente as cláusulas indicadas no presente Aditamento, o qual não modifica qualquer condição ou disposição da CCI-001 que não foi aqui expressamente alterada, em especial as obrigações das Partes e as garantias. Nem se faz presumir alguma forma ou espécie de quitação, remissão e/ou novação, ou mesmo o estabelecimento de qualquer novo negócio jurídico pelas Partes no que tange a CCI-001.

Cláusula 3. | DA RATIFICAÇÃO AOS DEMAIS TERMOS DA CCI-001

3.1. As Partes ratificam todos os demais termos e condições da CCI-001 os quais aqui não foram expressamente alterados.

Cláusula 4. | DA IRREVOGABILIDADE

4.1. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores a qualquer título, e se sobrepõe a qualquer outro documento escrito ou ainda a acordos verbais anteriores à presente data.

Cláusula 5. | DA CONSOLIDAÇÃO DA CCI-001

5.1. Em virtude das alterações e modificações estipuladas neste Aditamento, a Escritura de Emissão da CCI-001 e os Anexos I à XV da Escritura de Emissão, passam a vigorar de acordo com os termos consolidados no Anexo I do presente Aditamento.

Cláusula 6. | DECLARAÇÕES

6.1. As Partes declaram mutuamente que:

6.1.1. estão devidamente autorizadas a celebrar este Aditamento e a cumprir com suas obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais para tanto;

6.1.2. a celebração deste Aditamento e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer disposição legal, contratual ou obrigação anteriormente assumida;

6.1.3. este Aditamento constitui obrigação lícita, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e condições, e cumpre em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, condições e previsões dos artigos 299 e seguintes do Código Civil;

6.1.4. cumprem em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

6.1.5. ratificam todas as declarações prestadas na CCI-001, e neste Aditamento, atestando que nesta data, tais declarações permanecem verdadeiras e completas;

6.1.6. autorizam, de forma irrevogável e irretratável, a realização de todos os registros e averbações que se fizerem necessários para a proteção dos interesses da Credores, respondendo, o Novo Devedor pelos custos daí decorrentes.

Cláusula 7. | DAS COMUNICAÇÕES

7.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes no âmbito do presente Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços e/ou constantes do preâmbulo.

7.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por correio eletrônico nos endereços acima. Qualquer mudança nos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes.

Cláusula 8. | DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente Aditamento não prejudicará a validade e a eficácia de suas demais cláusulas. Caso qualquer das cláusulas deste Aditamento venha a ser declarada nula, no todo ou em Parte, as Partes, de boa-fé, envidarão esforços no sentido de substituir a cláusula declarada nula por outra de teor e objetivo equivalentes.

8.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Aditamento foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

8.3. As palavras e os termos constantes deste Aditamento, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente instrumento, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas partes signatárias deste 4º Aditamento, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com o conceito consagrado no mercado de capitais brasileiro ou ainda conforme sua definição na CCI-001.

8.4. As Partes declaram que operam seus negócios com alto padrão de conduta, e que, com relação ao propósito deste aditamento concordam em cumprir todas as leis relacionadas à anticorrupção, antissuborno, lavagem de dinheiro, antitruste ou a conflito de interesses, tais como, o Decreto Brasileiro de Anticorrupção (Decreto nº 8.420/2015), a Lei de Ação Civil Pública (Lei nº 8.429/1992); a Lei Brasileira de Licitações (Lei nº 8.666/1993); a Lei de Conflito de Interesses (Lei Federal nº 12.813/2013); o Código Penal Brasileiro (Decreto-Lei nº 2.848/1940), e demais normas aplicáveis às PARTES relativas à lavagem de dinheiro (aqui definidas como “Leis Anticorrupção”), em relação a este Aditamento bem como aos negócios das Partes.

8.5. Todos os Tributos incidentes ou que venham a incidir sobre o presente Aditamento, deverão ser recolhidos pelo seu contribuinte ou respectivo responsável tributário, conforme disposto na Legislação Aplicável, comprometendo-se ainda a Parte responsável pelo pagamento de determinado Tributo a manter a outra Parte livre e isenta de quaisquer responsabilidades, demandas e ações de qualquer natureza em relação àquele Tributo.

8.6. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Aditamento de acordo com o art. 219 do Código Civil, caso seja formalizado em formato

eletrônico e/ou assinado pelas PARTES por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.220-2”), declarando, desde já, plena anuência com a aposição das assinaturas física/eletrônicas neste Aditamento. Adicionalmente, as Partes signatárias deste Aditamento expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação da autoria de suas respectivas assinaturas por meio de certificados eletrônicos, se for o caso, nos termos da MP 2.220-2, sendo certo que quaisquer de tais certificados serão suficientes para comprovar a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Aditamento e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes às suas disposições.

Cláusula 9. | DA LEGISLAÇÃO E FORO

9.1. O presente Aditamento reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

9.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado diretamente a este Aditamento, havendo formal e expressa renúncia das Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As Partes declaram conhecimento do inteiro teor deste Aditamento, e por estarem justos e contratados mandaram elaborar o presente instrumento, o qual, depois de lido e achado conforme com o que desejavam, aceitaram, outorgaram e assinam em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com as duas testemunhas abaixo qualificadas, na forma da Lei, para que produza seus jurídicos efeitos.

São Paulo/SP, 13 de dezembro de 2023.

[restante da página propositalmente deixado em branco assinaturas nas páginas seguintes]

(Página de assinaturas do 5º (Quinto) Aditamento à Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Com Garantia Real Sob a Forma Escritural – CCI-001, celebrado em 13 de dezembro de 2023)

Devedora:

diretoria@realty.com.br

Assinado


Emilio Westermann

D4Sign

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA

Credora:

julia.freixo@leadsec.com.br

Assinado




D4Sign

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA.

Instituição Custodiante:

escrituracao@planner.com.br

Assinado


Rafael Ciro Pereira Covre

D4Sign

escrituracao_rf@planner.com.br

Assinado


Romeu Romero Junior

D4Sign

PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A.

Testemunhas:

julio.sarkis@leadsec.com.br

Assinado




D4Sign

Nome:

Identidade:

franciscamarinho@realty.com.br

Assinado


Francisca M M M Gonçalves

D4Sign

Nome:

Identidade:

ANEXO I – 05º (QUINTO) ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS COM GARANTIA REAL SOB A FORMA ESCRITURAL – CCI-001, CELEBRADO EM 13 DE DEZEMBRO DE 2023

CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS COM GARANTIA REAL SOB A FORMA ESCRITURAL – CCI-001

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS COM GARANTIA REAL SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.816.483/0001-86, com sede na cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, na época da emissão situada à Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, CEP 79002-160, Centro, e atualmente à Rua Apipe Calarge, 905, Vila Carlota, CEP: 79.051-560, cadastrada na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso do Sul com o NIRE nº 5420101338-4, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Devedora” ou “Terras”),

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações de capital aberto tipo B, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.414.457/0001-12, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Leads”, “Credora”, “Emissor” ou “Securitizadora”); e

PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante” ou “Planner”).

Devedora, Securitizadora e Instituição Custodiante doravante serão denominados, em conjunto, de “Partes” e, individualmente, “Parte”;

Celebram o presente “*Instrumento Particular De Emissão De Cédulas De Crédito Imobiliário Fracionárias Com Garantia Real Sob A Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão”), o qual será regida pelas cláusulas a seguir:

Cláusula 1. | DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"Adquirentes":

Os adquirentes dos Lotes, conforme listados no anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que celebrarão Contratos de Venda e Compra junto à Devedora e constituirão os devedores e principais pagadores dos Recebíveis;

"Agente de Garantia":

A Fid Trust Participações Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.149.230/0001-00, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, situada à Avenida Queiroz Filho, nº 1.700, sala 707, bloco D, CEP 79002-160, Vila Hamburguesa;

"Alienação Fiduciária dos Lotes":

A alienação fiduciária dos Lotes do Imóvel, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Lotes;

"Amortização Extraordinária":

A amortização extraordinária da CCB-001 pela Devedora nos termos da CCB-001;

"Amortizações Trimestrais":

Amortizações trimestrais da CCB-001 pela Devedora, nos termos da CCB-001;

"CETIP":

Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, segmento CETIP UTM, devidamente autorizada pelo BCB para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

"BCB":

Significa o Banco Central do Brasil;

"CCB-001":

Cédula de Crédito Bancário nº 001 e aditamentos, emitida pela Devedora em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06 ("Domus"), no valor total de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), ficando a Devedora obrigada a cumprir com todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes da CCB-001, cedidas Leads, conforme Cessão da CCI-001;

"CCI-001":

Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Com Garantia Real Sob a Forma Escritural, para representar os créditos oriundos da CCB-001, emitidas pela Domus em 14/08/2015, a seguir descritas: (i) CCI nº 42, no montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais); (ii) CCI nº 43, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iii) CCI nº 44, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iv) CCI nº 45, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (v) CCI nº 46, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vi) CCI nº 47, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vii) CCI nº 48, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (viii) CCI nº 49, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (ix) CCI nº 50, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (x) CCI nº 51, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xi) CCI nº 90, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xii) CCI nº 91, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xiii) CCI nº 93, no

montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) e (xv) CCI nº 94, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais);

"Cessão Fiduciária de Recebíveis":

A cessão fiduciária da totalidade dos Recebíveis, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"Cessionários":

Todas as pessoas físicas e jurídicas que vierem a obter a titularidade da CCI-001, em decorrência da celebração dos respectivos Contratos de Cessão;

"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis":

O "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a Devedora, na qualidade de cedente fiduciante, o Leads, na qualidade de credor fiduciário, e o Agente de Garantia, na qualidade de agente de garantia, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"Contratos de Alienação Fiduciária dos Lotes":

Os Instrumentos Particulares de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem' Imóvel e Outras Avenças e seus aditamentos, celebrados entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e Leds na qualidade de fiduciárias por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária dos Lotes;

"Contratos de Cessão da CCI-001":

"Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS;

"Créditos Imobiliários":

(i) a totalidade dos créditos imobiliários oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB-001, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Leads, por força da CCB-001, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórias, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB-001;

"CRI":

Certificados De Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Leads, com o valor unitário de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), atingindo o valor global da série de R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais), sob o regime fiduciário e com garantias reais, mediante a celebração do Termo de Securitização;

"CVM":

Comissão de Valores Mobiliários;

"Dia(s) Útil(eis)":

Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil;

"Documentos Comprobatórios":

Trata-se da via original desta Escritura de Emissão, que ficará sob a guarda da Instituição Custodiante, nos termos da Clausula 3.14 abaixo;

"Documentos da Operação"

São em conjunto: (i) CCB-001; (ii) CCI-01; (iii) Contrato de Cessão; (iv) Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Contratos de Alienação Fiduciária dos Lotes; (vi) Contrato de Prestação de Serviços de Depositário; (vii) Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia da CCI-001;

"Empreendimento Alvo":

Empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", no imóvel matriculado sob o nº 8.568 do Registro de Imóveis de Bonito/MS, conforme descrição anexa a CCB-001;

"Financiamento Imobiliário":

Financiamento concedido à Devedora, por meio da emissão da CCB-001 a ser pago pela Devedora nos termos e condições previstas na CCB-001;

"Imóvel":

Imóvel matriculado sob o nº 8.568 do Registro de Imóveis de Bonito/MS, conforme descrição anexa a CCB-001;

"Instrumentos de Venda e Compra":

Os instrumentos a serem firmados pelos Adquirentes para aquisição dos respectivos Lotes;

"Lei nº 9.307/96":

Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 que dispõe sobre a arbitragem;

"Lei nº 9.514/97":

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;

"Lotes":

São os lotes do Imóvel, descritos e caracterizados no anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Lotes;

"Obrigações Garantidas":

Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB-001 e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários;

"Recebíveis":

A obrigação dos Adquirentes, nos termos dos Instrumentos de Venda e Compra, dos pagamentos decorrentes do preço dos Lotes, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como de outros créditos devidos pelos Adquirentes em virtude dos respectivos Instrumentos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra, os quais foram dados em garantia no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads;

"Termo de Securitização":

"Taxa DI":

Varição acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interbancários 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 CETIP no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br);

"Titular da CCI-001":

O titular, pleno ou fiduciário, das respectivas CCI-001;

"Vencimento Antecipado":

Vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que poderá ser declarado pelos Cessionários, na ocorrência das hipóteses indicadas na CCB-001;

Cláusula 2. | EMISSÃO DA CCI-001

2.1. **Representação dos Créditos Imobiliários:** As Partes formalizam a emissão da CCI-001, conforme as características descritas nos Anexos I a XV, a esta Escritura de Emissão, para representar,

em conjunto, 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB-001, os quais são de titularidade da Leads.

Cláusula 3. | CARACTERÍSTICAS DA CCI-001

3.1. Quantidade: são emitidas 15 (quinze) Cédulas de Crédito Imobiliários (“CCI”), fracionárias, para representar, em conjunto, 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.

3.2. Valor Nominal das CCIs: CCI n° 42, no montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais); CCI n° 43, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); CCI n° 44, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); CCI n° 45, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); CCI n° 46, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); CCI n° 47, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); CCI n° 48, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); CCI n° 49, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); CCI n° 50, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); CCI n° 51, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); CCI n° 90, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); CCI n° 91, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); CCI n° 92, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); CCI n° 93, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); e CCI n° 94, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), totalizando o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, em 14 de agosto de 2015.

3.3. Prazo e Data de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI-001, representativa dos Créditos Imobiliários, estão especificados na CCB-001 e nos Anexos I a XV a esta Escritura de Emissão.

3.4. Condição da Emissão e Custódia: As CCIs são fracionárias, representando a totalidade do valor presente da CCB-001, emitidas com garantia real, sob a forma escritural e uma via original desta Escritura de Emissão será custodiada junto à Instituição Custodiante

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo (i) lançamento dos dados e informações das CCIs no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações encaminhadas pelo Emissor; (ii) guarda (Custódia Física) de 01 (uma) via original da presente Escritura de Emissão de CCI-001; e (iii) pelo acompanhamento, mediante consulta à CETIP, da titularidade da CCI-001.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI-001, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI-001 ora emitida, mediante o recebimento da carta de confirmação de titularidade emitida pela CETIP ao Titular da CCI-001. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela CETIP gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. Na hipótese de qualquer alteração dos Créditos Imobiliários que impacte as CCIs ora emitidas, inclusive, mas não se limitando aquelas decorrentes de modificação de seu fluxo de pagamentos resultante de amortização antecipada parcial dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, caberá à Instituição

Custodiante, mediante o recebimento da via original, devidamente assinada pelas partes contratantes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar a CETIP as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCLs alteradas em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, o pagamento de eventuais custos da CETIP, para a realização das referidas alterações

3.5. Série e Número: As CCLs terão a série e o número seguintes: (i) Série 2015; e (ii) Números 042 a 051 e 090 a 094.

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCLs serão registradas na CETIP, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de titulas privados, seja autorizada a funcionar pelo BCB e venha a ser contratada para a negociação das CCLs.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCLs deverão, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, serem efetuadas através do sistema de negociação da CETIP, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de titulas privados, seja autorizada a funcionar pelo BCB e venha a ser contratada para a negociação das CCLs.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCLs, o titular anterior imediato deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCLs.

3.6.3. A Leads desde já autoriza os Cessionários, na qualidade de futuros Titulares da CCI-001 a, em seu lugar e enquanto detentor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCLs, realizar aditamentos à esta Escritura de Emissão para que as CCLs representem os exatos termos e condições dos Créditos Imobiliários, podendo se valer do presente mandato exclusivamente para alterações formais e que não digam respeito ao preço dos Créditos Imobiliários, nem à sua forma de pagamento, bem como para proceder à atualização dos dados das CCLs no Sistema de Negociação e na CETIP.

3.7. Vencimento Final: As CCLs terão o vencimento final exatamente igual àquele discriminado na CCB-001, indicado nos Anexos I a XV.

3.8. Amortização Extraordinária: Os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB-001, representados por esta CCI-001, poderão ser objeto de Amortização Extraordinária, hipótese em que as CCLs serão amortizadas antes do seu vencimento final, nas datas e condições previstas nos itens 4.4 e 4.5 da CCB-001

3.9. Amortizações Trimestrais: 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 ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Leads, nos termos do Termo de Securitização 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.

3.10. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI-001, deverão ser pagos pela Devedora diretamente à Leads, ou ao seus(s) respectivo(s) Cessionário(s), nos termos da CCB-001.

3.11. Encargos Moratórias: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na CCB-001, conforme descritos nos Anexos I a XV da presente Escritura de Emissão.

3.12. Demais Características: As demais características das CCIs encontram-se nos **Anexos I a XV** desta Escritura de Emissão, bem como na CCB-001.

3.13. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são aqueles desenvolvidos no Empreendimento Alvo, conforme definidos nos Anexos I a XV à presente Escritura de Emissão e na CCB-001.

3.14. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão, devidamente assinada pelos representantes legais das partes sendo que a Devedora será responsável pela guarda da via original dos Documentos Comprobatórios.

Cláusula 4. | GARANTIAS

4.1. Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas (conforme definição abaixo), foram constituídas as seguintes Garantias:

4.1.1. Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis:

CCI-001					
Lote 01	Lote 02	Lote 03	Lote 04	Lote 05	Lote 06
CCIs 42-46	CCIs 47 e 48	CCI 49	CCI 50	CCIs 51, 90,91,92	CCIs 93-94
10933	10952	10943	10948	10934	10936
10935	10965	10961	10953	10937	10949
10938	10985		10962	10939	10950
10940	10997		10978	10966	11002
10941	11010			10974	11572
10942	11011			10980	
10963	11012			10990	
10964				10994	
10972				10996	
10973				11004	
10981				11008	
10982				11016	
10983				11017	
10987				10934	
10988					

10989					
10991					
10992					
10993					
10995					
10998					
10999					
11000					
11001					
11003					
11005					
11007					
11009					
11014					
11015					
11569					
11570					
11573					
11574					
11576					

- 4.1.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos Lotes do empreendimento imobiliário residencial “Projeto Solar dos Lagos Fase II”, descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Cláusula 5. | DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Legislação Aplicável: As Partes declaram expressamente que a presente emissão é formalizada rigorosamente de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/2004”), e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão.

5.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pelas Partes nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/2004 e regulamentos da câmara de liquidação e custódia onde serão registradas as CCIs, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda das Partes, nos termos do item 3.14, acima, que, desde já, obrigam-se a fornecê-la em até 05 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada, ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de atendimento de prazo legalmente estabelecido.

Cláusula 6. | NEGOCIAÇÃO DA CCI-001

6.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação das CCl's, o Emissor cederá ao novo Titular da CCl, e este adquirirá do Emissor, os correspondentes Créditos Imobiliários, definidos na cláusula 1 acima, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio dos procedimentos da CETIP, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BCB e venha a ser contratada para a negociação daquela CCl.

6.2. Abrangência da Cessão: A cessão das CCl's abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários, ficando os Titulares da CCl-001, assim, sub-rogados em todos os direitos, garantias e acessórios representados pelas CCl's, observado o disposto item 3.6.2 desta Escritura de Emissão.

Cláusula 7. | OBRIGAÇÕES DO EMISSOR

7.1. O Emissor obriga-se a entregar à Instituição Custodiante 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão, antes do registro das CCl's na CETIP

Cláusula 8. | DESPESAS E TRIBUTOS

8.1. Despesas Relacionadas à Emissão da CCl-001: Todas as despesas referentes à emissão da CCl-001, tais como, registro no sistema de negociação da CETIP, taxa de uso do sistema de negociação, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante, serão de responsabilidade da Devedora.

8.1.1. A Devedora será responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer com relação a: (i) despesas de locomoção para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes nesta Escritura de Emissão; (ii) representação dos Créditos Imobiliários pelas CCl's; (iii) despesas incorridas no sistema de negociação da CETIP; e (iv) despesas de custódia das CCl's.

8.2. Despesas e Tributos: Todas as despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão pagas pelos respectivos Cessionários, por conta e ordem da Devedora. São despesas, ainda, os eventuais tributos que, a partir desta data, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre as CCl's e/ou sobre os Créditos Imobiliários.

8.2.1. Todas as despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários, ficam a cargo da Devedora. São despesas, ainda, os eventuais tributos que, a partir desta data, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre as CCl's e/ou sobre os Créditos Imobiliários.

Cláusula 9. | DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Novação: A eventual tolerância ou concessão das partes e/ou do Titular da CCl no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão ou na lei.

9.2. Nulidade Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

9.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

9.4. Ausência de verificações pela Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração do Emissor ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pelo Emissor 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 do Emissor elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

9.5. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Devedora:

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA
Rua Apipe Calarge, 905, Vila Carlota, CEP: 79.051-560
Campo Grande – MS
At.: Sr. Emilio Westermann
Tel.: 11 3077-4013
E-mail: diretoria@realty.com.br

Para a Emissora:

LEADS CIA SECURITIZADORA
Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, Cj. 204, Itaim Bibi, CEP 01.451-010
São Paulo - SP
A/C: Sra. Julia Grasiela de O. Freixo
Telefone: (11) 4550-4626
E-mail: julia.freixo@leadsec.com.br

Para a Instituição Custodiante:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar Itaim Bibi, CEP 04.538-132
São Paulo - SP
At.: Sr. Ricardo Penna de Azevedo e Artur Martins de Figueiredo Telefone: (11)2172-2635
E-mail: afigueiredo@planner.com.br e rpenna@planner.com.br

9.5.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax, por telegrama ou e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos

enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar as outras a mudança de seu endereço.

9.6. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCIs, nos termos dos artigos 784, inciso III, do Código de Processo Civil e 20 da Lei nº 10.931/2004, são consideradas como título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na CCB-001 e nesta Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

Cláusula 10. | FORO

10.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer dúvida suscitada sobre o presente instrumento, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

São Paulo - SP, 14 de agosto de 2015.

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 42

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	42	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 30%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cefip.com.br) ("Taxa DI"). Os Juros serão calculados de forma							

exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, 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-001 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.

6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento	Descrição	SPE Responsável
Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$3.000.000,00 (três milhões de reais).
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura</p>

	(IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado à Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora") de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	(i) Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 43

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	43	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento			Descrição			SPE Responsável	

Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ /Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o</p>	

	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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo pro rata die, se necessário.
8. GARANTIAS	<p>(i) <i>Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis</i></p> <p>(ii) <i>Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997</i></p>

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 44

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	44	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento			Descrição			SPE Responsável	

Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o</p>	

	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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	(i) Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 45

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	45	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande		UF	MS	
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento			Descrição		SPE Responsável		

Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ /Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o</p>	

	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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	(i) Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 46

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	46	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento			Descrição			SPE Responsável	

Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ /Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o Agente de Garantias deverá, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil,</p>	

	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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritas na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	<p>(i) <i>Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis</i></p> <p>(ii) <i>Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997</i></p>

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 47

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	47	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento		Descrição			SPE Responsável		

Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e o dia 16.08.2017; e (ii) a IPCNIBGE" + 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 da CCB-001, no período compreendido entre 17.08.2017 e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCB-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 Devedora dos valores representados pelos seguintes itens: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias / Depositário / Estruturadores /Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis etc.); (xii) R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 3 meses contados da assinatura do aditamento para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o Agente de Garantias deverá, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, transferir recursos da Conta Vinculada para uma</p>	

	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
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	Não há
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 ("Cona Centralizadora"), nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Companhia Securitizadora, firmado em 15/12/2017, e que exceder o montante de R\$100.000,00 (cem mil reais) no último Dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro ("Antecipação Trimestral")
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	(i) Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 48

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	48	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento			Descrição			SPE Responsável	

Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o</p>	

	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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	(i) Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

Anexo VIII

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 49

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	49	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
<p>Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").</p>							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
<p>R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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>							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento			Descrição			SPE Responsável	

Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o</p>	

	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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	<p>(i) <i>Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis</i></p> <p>(ii) <i>Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997</i></p>

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 50

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	50	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento		Descrição			SPE Responsável		

Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o</p>	

	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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	<p>(i) <i>Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis</i></p> <p>(ii) <i>Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997</i></p>

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 51

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	51	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento			Descrição			SPE Responsável	

Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o</p>	

	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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	<p>(i) <i>Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis</i></p> <p>(ii) <i>Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997</i></p>

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 90

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	90	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento			Descrição			SPE Responsável	

Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o</p>	

	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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	(i) Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 91

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	91	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento		Descrição			SPE Responsável		

Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o</p>	

	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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	<p>(i) <i>Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis</i></p> <p>(ii) <i>Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997</i></p>

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 92

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	92	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento		Descrição			SPE Responsável		
Solar do Lagos Fase II		Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, com área total de 368.708,00m2, conforme descrita na matrícula			TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.		

	n° 8.568 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Bonito/MS.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102° (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("Parcela Bullet"). Adicionalmente ao pagamento da Parcela Bullet ora pactuada, serão obrigatoriamente efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5° 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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("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</p>	

	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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	<p>(i) <i>Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis</i></p> <p>(ii) <i>Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997</i></p>

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 93

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	93	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento			Descrição			SPE Responsável	

Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o</p>	

	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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	(i) Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 94

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					DATA DE EMISSÃO	14/08/2015	
SÉRIE	2015	NÚMERO	94	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA	Percentual: 5%	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 21.414.457/0001-12							
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi							
CEP	01.451-010		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A							
CNPJ/MF: 00.806.535/0001-54							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi,							
CEP	04.538-132		CIDADE	São Paulo	UF	SP	
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.							
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro							
CEP	01.451-010	CIDADE	Campo Grande			UF	MS
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela Devedora em 14 de agosto de 2015 ("Data da Constituição do Crédito") em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, por meio da qual a Domus concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("CCB-001") e posteriormente cedida para a Emissora nos termos dos seguintes instrumentos: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"). Os 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-001 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.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO							
Empreendimento			Descrição			SPE Responsável	

Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rua Ari da Silva Machado, s/nº, CEP 79290-000, Bairro Centro, 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.	TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO TOTAL	3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$500.000,00 (quinhentos mil de reais).	
7.3. 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 da CCB-001, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCI-001 deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("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 ("Conta Centralizadora") de titularidade da Leads, 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 ("Termo de Securitização") 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: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o</p>	

	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.
7.4. DATA INICIAL DO PAGAMENTO	16 de agosto de 2017
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2026
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Fica facultado á Devedora realizar, a qualquer momento, o pagamento antecipado integral do saldo devedor da CCB-001, observados os termos e condições descritos na CCB-001.
7.7. FORMA DE PAGAMENTO	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 Credora ("Conta Centralizadora".) de titularidade da Credora, 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 ("Termo de Securitização") 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.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2,00% (dois por cento), juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
8. GARANTIAS	<p>(i) <i>Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente identificados e devidamente registrados nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 nas matrículas dos seguintes imóveis</i></p> <p>(ii) <i>Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários oriundos das vendas dos lotes do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", descrito no anexo I da CCB-001, devidamente, constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e artigo 18 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997</i></p>

LEADS CRITerras CCI001 5Adt Prazo 2023 1213 pdf

Código do documento 7ed54bb7-619c-4315-8acf-2ecab2e6f3a1



Assinaturas



Emilio Westermann
diretoria@realty.com.br
Assinou

Emilio Westermann



Francisca Marliana Moreira Marinho Gonçalves
franciscamarinho@realty.com.br
Assinou

Francisca M M M Gonçalves



Julia Grasiela de Oliveira Freixo
julia.freixo@leadsec.com.br
Assinou



Júlio César Sarkis Corrêa
julio.sarkis@leadsec.com.br
Assinou



Rafael Ciro Pereira Covre
escrituracao@planner.com.br
Assinou

Rafael Ciro Pereira Covre



Romeu Romero Junior
escrituracao_rf@planner.com.br
Assinou

Romeu Romero Junior

Eventos do documento

13 Dec 2023, 14:59:00

Documento 7ed54bb7-619c-4315-8acf-2ecab2e6f3a1 **criado** por SILVIA BUGANZA GOMES DA SILVA (903f8a29-d9bc-4272-988b-b21907809e26). Email:silvia.buganza@mzlaw.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-13T14:59:00-03:00

13 Dec 2023, 15:01:04

Assinaturas **iniciadas** por SILVIA BUGANZA GOMES DA SILVA (903f8a29-d9bc-4272-988b-b21907809e26). Email:silvia.buganza@mzlaw.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-13T15:01:04-03:00

13 Dec 2023, 15:12:47

ROMEU ROMERO JUNIOR **Assinou** - Email: escrituracao_rf@planner.com.br - IP: 189.90.8.211 (189.90.8.211 porta: 44178) - Documento de identificação informado: 076.791.918-16 - DATE_ATOM: 2023-12-13T15:12:47-03:00

13 Dec 2023, 15:13:22

RAFAEL CIRO PEREIRA COVRE **Assinou** - Email: escrituracao@planner.com.br - IP: 189.90.8.211 (189.90.8.211

porta: 34606) - Documento de identificação informado: 407.585.768-97 - DATE_ATOM: 2023-12-13T15:13:22-03:00

13 Dec 2023, 15:25:31

JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA FREIXO **Assinou** - Email: julia.freixo@leadsec.com.br - IP: 179.191.70.174 (mvx-179-191-70-174.mundivox.com porta: 50042) - [Geolocalização: -23.5794 -46.683](#) - Documento de identificação informado: 044.976.966-69 - DATE_ATOM: 2023-12-13T15:25:31-03:00

13 Dec 2023, 18:37:19

FRANCISCA MARLIANA MOREIRA MARINHO GONÇALVES **Assinou** (d59d0c37-4841-451b-b726-9619361c39a9) - Email: franciscamarinho@realty.com.br - IP: 201.42.0.11 (201-42-0-11.dsl.telesp.net.br porta: 18354) - [Geolocalização: -23.58507 -46.673292](#) - Documento de identificação informado: 245.819.628-46 - DATE_ATOM: 2023-12-13T18:37:18-03:00

13 Dec 2023, 18:38:37

EMILIO WESTERMANN **Assinou** (db34152a-905e-4a5b-8715-81f92db88a46) - Email: diretoria@realty.com.br - IP: 201.42.0.11 (201-42-0-11.dsl.telesp.net.br porta: 51804) - Documento de identificação informado: 084.728.848-05 - DATE_ATOM: 2023-12-13T18:38:37-03:00

14 Dec 2023, 09:44:49

JÚLIO CÉSAR SARKIS CORRÊA **Assinou** - Email: julio.sarkis@leadsec.com.br - IP: 201.48.240.34 (201-048-240-034.sespa.edu.br porta: 44866) - Documento de identificação informado: 108.780.976-27 - DATE_ATOM: 2023-12-14T09:44:49-03:00

Hash do documento original

(SHA256):a11d92039adba3f0d74b7181714cc973e115ac70dabda15a67f3ba05d94ba75a

(SHA512):cfda751f756977fe8aee9e1b55b93ec36741b7987f11edf2bfd4acd9c0ab9f286e3cbe2a9379824413a6ad6d90feb30a6d3fda7eb713e0253452b6f99d18d5e7

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign