



TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 25ª E 26ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A.

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuino Cardoso, nº 633, 8º andar, conj. 81, sala 1, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("GAIA");

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("HABITASEC"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

(a GAIA, a HABITASEC e o Agente Fiduciário serão adiante designados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) Em 24 de março de 2011, a GAIA e o Agente Fiduciário celebraram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª e 26ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. ("CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), o qual foi aditado, em 03 de março de 2016, por meio da celebração do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização ("Primeiro Aditamento") e em 14 de julho de 2017, por meio da celebração do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização ("Segundo Aditamento");

b) Com base nos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, a GAIA emitiu Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural ("CCI"), para

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'R' and 'S' and a checkmark.



representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, o qual foi vinculado aos Certificado de Recebíveis Imobiliários da 25ª e 26ª Séries da 4ª Emissão da GAIA;

- c) Em 30 de abril de 2019, os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª e 26ª Séries da 4ª Emissão da GAIA ("CRI" e "Titulares dos CRI") aprovaram, em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI ("AGT"), a substituição da GAIA pela HABITASEC e a consequente transferência da administração do patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, pelos Recebíveis Imobiliários ("Patrimônio Separado"), bem como a transferência das demais obrigações inerentes a tal atividade; e
- d) As Partes têm interesse em aditar o Termo de Securitização para ceder a posição contratual da GAIA à HABITASEC, a fim de refletir o ajuste aprovado pela AGT, de modo que a HABITASEC assumira todos os deveres e obrigações estabelecidos no Termo de Securitização, a partir da data de assinatura deste instrumento.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização ("Terceiro Aditamento"), de acordo com as cláusulas e condições a seguir especificadas:

III - CLÁUSULAS

CLAUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Terceiro Aditamento, exceto quando de outra forma aqui previsto, todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no Termo de Securitização. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. Objeto: O presente Terceiro Aditamento tem como objeto a cessão, a partir da data de assinatura deste instrumento, da posição contratual da GAIA, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários e securitizadora responsável pela emissão e colocação dos CRI no mercado financeiro, à HABITASEC, bem como a consequente transferência da administração do Patrimônio Separado e das demais obrigações inerentes a tal atividade.

2.2. Responsabilidades: As Partes desde já declaram estar cientes e de acordo que a cessão da posição contratual se opera na data de assinatura deste instrumento. Nesse sentido, todas as obrigações decorrentes da atuação da GAIA como securitizadora, até esta data, são de sua exclusiva

2 ✓

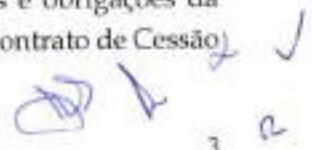
responsabilidade, ressalvado o disposto nos itens 2.3 e 2.4 infra, devendo a GAIA indenizar a HABITASEC em caso de quaisquer perdas ou prejuízos sofridos pela HABITASEC decorrentes da atuação da GAIA como securitizadora até esta data. Da mesma forma, todas as obrigações decorrentes da atuação da HABITASEC como securitizadora, a partir desta data, são de sua exclusiva responsabilidade, devendo a HABITASEC indenizar a GAIA em caso de quaisquer perdas ou prejuízos sofridos pela GAIA decorrentes da atuação da HABITASEC como securitizadora a partir desta data.

2.3. Responsabilidades perante o juízo da ação de recuperação judicial da Devedora: Fica expressamente ressalvado, nos termos da decisão exarada em 07 de junho de 2019 pelo Douto Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo, nos autos do processo sob nº 1119107-85.2018.8.26.0100, em Tramitação perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, decorrente de pleito conjunto realizado por GAIA e HABITASEC, que é a HABITASEC a securitizadora responsável por todas as medidas, postulações em juízo, demais providências e reclamações de direitos ou cumprimento de obrigações no âmbito da ação judicial ora informada, com seus efeitos a partir da data da decisão, inclusive, ou seja, 07 de junho de 2019, devendo a HABITASEC indenizar a GAIA em caso de quaisquer perdas ou prejuízos sofridos pela GAIA decorrentes da atuação da HABITASEC como Securitizadora no âmbito da referida ação judicial, a partir de 07 de junho de 2019, desde que seja devidamente comprovado e após sentença transitada em julgado.

2.4. Responsabilidades perante os prestadores de serviço da Emissão: As Partes ajustam que as despesas incorridas e não pagas até a data do presente instrumento, ainda que lançadas em nome da GAIA, bem como eventuais tributos, juros e multa decorrentes do atraso no pagamento de tais despesas, deverão ser quitados com recursos advindos do Patrimônio Separado, contra a apresentação da nota fiscal, nota de débito ou documento para fins fiscais e contábeis correspondente. E que, consoante AGT, é de amplo conhecimento das Partes que não há recursos financeiros suficientes na conta bancária do Patrimônio Separado para a quitação de todas as despesas incorridas. Assim, a HABITASEC e/ou o Agente Fiduciário procederão, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da presente data, para a publicação de convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o aporte de recursos para a conta do Patrimônio Separado. Na hipótese da deliberação resultar negativa em relação aos aportes de recursos advindos dos Titulares dos CRI, a HABITASEC ficará incumbida de utilizar os primeiros recursos que ingressarem na conta do Patrimônio Separado, independentemente de sua origem, para o adimplemento pecuniário e prioritário a qualquer outra destinação por mais privilegiada que seja ou possa vir a ser, das despesas incorridas até a data do presente instrumento, nos termos desta cláusula.

CLAUSULA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

3.1. Alterações: A HABITASEC, a partir desta data, assume todos os direitos e obrigações da GAIA estabelecidos no Termo de Securitização. As Partes ajustam que em todo o Contrato de Cessão


3



os termos “Emissora” se referirá à HABITASEC, de modo que esta assuma todos os direitos e obrigações estabelecidos no Termo de Securitização a partir da data de assinatura deste instrumento.

3.2. Conta Centralizadora: As Partes acordam alterar a definição de Conta Centralizadora descrita na Cláusula Primeira do Termo de Securitização para fazer constar a conta corrente de titularidade da HABITASEC e passando tais definições a vigorar com a seguinte redação:

“Conta Centralizadora”: A conta corrente nº 33850-4, mantida na Agência 7307 do Banco Itaú S.A., de titularidade da Securitizadora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os recursos destinados ao pagamento dos CRI serão recebidos e mantidos;”

3.3. As Partes ajustam que o saldo atual do Patrimônio Separado, composto pelo saldo da atual Conta Centralizadora e pelo Fundo de Reserva, serão transferidos para a Conta Centralizadora da HABITASEC, abaixo definida, bem como que deverá ser enviado pela GAIA à HABITASEC documento e planilha com conciliação dos valores transferidos. Após tal transferência, as contas de titularidade da GAIA deverão ser imediatamente encerradas.

3.4. As Partes ajustam que a 25ª e a 26ª Séries de 4ª Emissão da GAIA serão transferidas para a 158ª e a 159ª Séries da 1ª Emissão da HABITASEC.

3.4.1. Em decorrência do ajuste realizado na Cláusula 3.4. acima, as Partes ajustam que em todo o Termo de Securitização (i) as referências à 25ª e à 26ª Séries de 4ª Emissão da GAIA passam a ser lidas como referências à 158ª e à 159ª Séries da 1ª Emissão da HABITASEC, e (ii) o Termo “Emissão” se referirá à 1ª Emissão da HABITASEC.

CLÁUSULA QUARTA - DAS RATIFICAÇÕES

4.1. Declaração da Securitizadora: Neste ato, a HABITASEC apresenta a declaração prevista no Item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, cuja cópia faz parte deste instrumento como Anexo I.

4.2. Manutenção de Condições: Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do Termo de Securitização anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o presente Terceiro Aditamento, de modo que ficam neste ato ratificadas integralmente, obrigando as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título. Além disso, a GAIA ratifica as Declarações quanto aos Créditos Imobiliários, conforme disposta na Cláusula 7.4. do Termo de Securitização.

4.3. Consolidação: As Partes consolidam as alterações ora ajustadas por meio do documento constante do Anexo II do presente Terceiro Aditamento.

A B X ✓
R



CLÁUSULA QUINTA - DA LEGISLAÇÃO E FORO

5.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Terceiro Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Terceiro Aditamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Terceiro Aditamento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 18 de julho de 2019.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

J

R



(Página de assinaturas do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado entre a GAIA SECURITIZADORA S.A., HABITASEC SECURITIZADORA S.A. e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, datado de 18 de julho de 2019)

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Renato S. Barros Frascino
Cargo: RG: 27.756.869 SSP/SP
CPF: 274.390.808-40

Nome: Rosemeire Ribeiro Souza
Cargo: RG: 28.686.217-7
CPF: 332.537.318-63

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Rodrigo Faria Estrada
Cargo: CPF: 045.294.047-81
CI: 09.835.866-6-RJ

Nome: Vicente Postiga Nogueira
Cargo: RG: 877836
CPF: 076.811.148-07

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Lívia Moura de Moraes
Cargo: CPF: 458.39653-58

TESTEMUNHAS:

Nome: Gleyda Fátima de Lima
RG n°: 47.271.730-3
CPF/ME n°: 47.271.730-3

Nome: KALUAMA ZACCHI ALARCON
RG n°: 47.271.730-3
CPF/ME n°: 389.317.148-74



ANEXO I

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), tendo em vista a substituição da **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuino Cardoso, nº 633, 8º andar, conj. 81, sala 1, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Gaia"), como companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª e 26ª Séries da 4ª Emissão da Gaia, que foram transferidos para a 158ª e a 159ª Séries da 1ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que foram objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, em que o **SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto dos CRI.

São Paulo, 18 de julho de 2019.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



[Continuação da página de assinatura do Anexo I constante no Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização celebrado entre GAIA SECURITIZADORA S.A., HABITASEC SECURITIZADORA S.A. e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO., datado de 18 de julho de 2019]

SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO II

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO





TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 25ª E 26ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA



GAIA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME n.º 09.304.427/0001-58

TRANSFERIDA PARA A
158ª E A 159ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME n.º 09.304.427/0001-58

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several checkmarks.

ÍNDICE

PARTES.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	17
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	19
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	23
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO.....	24
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO E SUBSTITUIÇÃO DO LASTRO DOS CRI.....	27
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	33
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS.....	41
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	44
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO.....	46
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	51
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL.....	52
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	54
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	57
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE.....	61
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO.....	61
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS.....	61
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS.....	65
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES.....	66
CLÁUSULA VIGÉSIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI.....	66
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: ARBITRAGEM.....	67

DS

✓

e



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora"; e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário";

Nos termos do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª e 26ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., que passam a constituir a 158ª e a 159ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, o Termo de Securitização da 158ª e a 159ª Séries da 1ª Emissão da Emissora ("Termo") passará a vigorar com a seguinte redação:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

"Adquirentes":

Os adquirentes dos lotes dos Empreendimentos, conforme listados no Anexo A dos Termos de Adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que celebraram Contratos de Comercialização junto à Devedora, às SPE e/ou aos Proprietários e constituem os devedores e principais pagadores dos Recebíveis Imobiliários e/ou dos Novos Recebíveis Imobiliários;

Handwritten initials and marks: "ADS" in a circle, a checkmark, and the number "3".



- "Amortizações Extraordinárias Parciais": As amortizações extraordinárias parciais dos CRI que venham a ocorrer durante a Fase 2, decorrentes de eventuais pré-pagamentos dos Recebíveis Imobiliários e/ou dos Novos Recebíveis Imobiliários;
- "Boletins de Subscrição": Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo;
- "CCB": A Cédula de Crédito Bancário n.º SCO02, emitida pela Devedora em favor do Cedente, por meio da qual o Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento de quaisquer dos Empreendimentos.
- "CCI": A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB;
- "Cedente": A CHB - Companhia Hipotecária Brasileira, instituição financeira com sede na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, 267, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o número 10.694.628/0001-98;
- "Cessão Fiduciária de Recebíveis": A cessão fiduciária da totalidade dos Recebíveis Imobiliários, constituída pelas SPE e/ou pela Devedora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em conjunto com o disposto nos Termos de Adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis firmados entre Emissora, a Devedora e as respectivas SPE (conforme o caso);
- "CETIP": A CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'L' and 'R'.



Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, CEP 20031-170;

- “Conta Centralizadora”: A conta corrente n.º 33850-4, mantida na agência 7307 do Banco Itaú S.A., de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os recursos destinados ao pagamento dos CRI serão recebidos e mantidos
- “Contrato de Cessão”: O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* firmado entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, foram cedidos pelo Cedente à Emissora, entre outras avenças;
- “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”: O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*, firmado entre a Emissora e a Devedora, incluindo os respectivos *Termos de Adesão*, firmados entre Emissora, a Devedora e as respectivas SPE (conforme o caso), por meio dos quais será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- “Contrato de Distribuição”: O *Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª e 26ª Séries da 1ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.*, firmado entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora, *inter alios*, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI nos termos das Instruções CVM n.º 414/2004 e n.º 476/2009;
- “Contratos de Comercialização”: Os contratos de comercialização de determinados lotes dos Empreendimentos, conforme listados no Anexo A dos Termos de Adesão, cujos direitos creditórios correspondem aos Direitos Creditórios Totais;
- “Coordenador Líder”: A Socopa - Sociedade Corretora Paulista S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.355, 3º andar, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.285.390/0001-40;
- “Créditos Imobiliários”: (i) Os direitos creditórios oriundos do Financiamento Imobiliário,

OS
5
A R



no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB;

"CRI": Os certificados de recebíveis imobiliários, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei n.º 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM n.º 414/04. Para fins deste Termo, os CRI Seniores e os CRI Subordinados serão designados em conjunto simplesmente como CRI;

"CRI Seniores": Os CRI integrantes da 158ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais possuem preferência em relação aos CRI Subordinados, no recebimento de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo;

"CRI Subordinados": Os CRI integrantes da 159ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais são subordinados em relação aos CRI Seniores, no recebimento de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo;

"CVM": A Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Amortização Extraordinária Integral": A data para realização de amortização extraordinária integral dos CRI durante a Fase 1 na hipótese definida no item 6.1 abaixo, a qual poderá ocorrer no 20º (vigésimo) dia dos meses de março, junho, setembro e dezembro. Caso o 20º (vigésimo) dia de cada um dos meses acima coincida com dia que não seja dia útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente;

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.



- "Data de Emissão": A data de início do cálculo da remuneração dos CRI, qual seja, o dia 24 de março de 2011;
- "Data de Substituição": A data em que a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, será substituída pelas Novas CCI, representativas, primordialmente, dos Recebíveis Imobiliários, no todo ou em parte, e, complementarmente, conforme o caso, dos Novos Recebíveis Imobiliários decorrentes dos Contratos de Comercialização, como lastro dos CRI. A Data de Substituição ocorrerá a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, conforme venha a ser definido pela Devedora e desde que preenchidas as condições fixadas no presente Termo;
- "Data de Vencimento Final dos CRI Seniores": A data de vencimento final dos CRI Seniores, correspondente ao dia 24 de agosto de 2026;
- "Data de Vencimento Final dos CRI Subordinados": A data de vencimento final dos CRI Subordinados, correspondente ao dia 24 de agosto de 2026;
- "Devedora": A **Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.**, atual denominação da Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 105, 12º andar, Bairro Monções, CEP.: 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.339.221/0001-38, ou sua sucessora, na qualidade de devedora das obrigações da CCB;
- "Dia Útil": Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
- "Direitos Creditórios Totais": A totalidade dos créditos devidos pelos Adquirentes, nos termos dos Contratos de Comercialização, que incluem (i) o pagamento do preço dos Lotes, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como (ii) todos os outros créditos devidos pelos Adquirentes em virtude dos respectivos Contratos de Comercialização, incluindo a

[Handwritten signatures and initials]

7



totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Comercialização. Os Direitos Creditórios Totais compreendem os Recebíveis Imobiliários e os Novos Recebíveis Imobiliários, devidos inicialmente à Devedora e/ou às SPE, conforme o caso, e a parcela destinada aos Proprietários;

- “Documentos da Operação”: A CCB, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Escritura de Emissão, o presente Termo, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, bem como todos os demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;
- “Emissão”: A 158ª e a 159ª séries da 1ª emissão de CRI da Emissora;
- “Empreendimento Acisa Sorocaba 2”: O imóvel situado na Cidade de Sorocaba - SP, matriculado sob o n.º 3306 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, Estado de São Paulo, loteado nos termos da Lei n.º 6.766/79 e Parecer Normativo CST n.º 15 de 23 de julho de 1984;
- “Empreendimento CST - I”: O imóvel situado na Cidade de Santana do Parnaíba - SP, matriculado sob o n.º 114.085 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, loteado nos termos da Lei n.º 6.766/79 e Parecer Normativo CST n.º 15 de 23 de julho de 1984;
- “Empreendimento CST - II”: O imóvel situado na Cidade de Santana do Parnaíba - SP, matriculado sob o n.º 147.725 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, loteado nos termos da Lei n.º 6.766/79 e Parecer Normativo CST n.º 15 de 23 de julho de 1984;
- “Empreendimento Giardino”: O imóvel situado na Cidade de Itatiba - SP, matriculado sob o n.º 37.254 do Registro de Imóveis de Itatiba, Estado de São Paulo, loteado nos termos da Lei n.º 6.766/79 e Parecer Normativo CST n.º 15 de 23 de julho de 1984;
- “Empreendimento Ibiúna”: O imóvel situado na Cidade de Ibiúna - SP, matriculado sob os n.ºs

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several initials on the right, with a small number '8' visible.



18.667/14.158/14.160 do Registro de Imóveis de Ibiuna, Estado de São Paulo, loteado nos termos da Lei n.º 6.766/79 e Parecer Normativo CST n.º 15 de 23 de julho de 1984;

“Empreendimento Lupa I”: O imóvel situado na Cidade de Jundiaí - SP, matriculado sob o n.º 117.100 do 1o Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo, loteado nos termos da Lei n.º 6.766/79 e Parecer Normativo CST n.º 15 de 23 de julho de 1984;

“Empreendimento Pedra Branca”: O imóvel situado na Cidade de Mogi das Cruzes - SP, matriculado sob o n.º 68.734 do 2o Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, loteado nos termos da Lei n.º 6.766/79 e Parecer Normativo CST n.º 15 de 23 de julho de 1984;

“Empreendimento Santa Isabel I”: O imóvel situado na Cidade de Louveira - SP, matriculado sob o n.º 100.124 do 1o Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo, loteado nos termos da Lei n.º 6.766/79 e Parecer Normativo CST n.º 15 de 23 de julho de 1984;

“Empreendimento Santa Isabel II”: O imóvel situado na Cidade de Louveira - SP, matriculado sob o n.º 100.125 do 1o Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo, loteado nos termos da Lei n.º 6.766/79 e Parecer Normativo CST n.º 15 de 23 de julho de 1984;

“Empreendimento Santa Maria”: O imóvel situado na Cidade de Jandira - SP, matriculado sob o n.º 147.575 do Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, loteado nos termos da Lei n.º 6.766/79 e Parecer Normativo CST n.º 15 de 23 de julho de 1984;

“Empreendimento Santa Rosa”: O imóvel situado na Cidade de Itatiba - SP, matriculado sob o n.º 45.852 do Registro de Imóveis de Itatiba, Estado de São Paulo, loteado nos termos da Lei n.º 6.766/79 e Parecer Normativo CST n.º 15 de 23 de julho de 1984;

“Empreendimentos”: O Empreendimento Acisa Sorocaba 2, o Empreendimento CST I, o Empreendimento CST II, o Empreendimento Giardino, o Empreendimento Ibiuna, o Empreendimento Lupa I, o

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'DS' and a checkmark.



Empreendimento Pedra Branca, o Empreendimento Santa Isabel I, o Empreendimento Santa Isabel II, o Empreendimento Santa Maria e o Empreendimento Santa Rosa, quando tratados em conjunto;

“Escritura de Emissão”:

O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, estando a CCI sob a custódia da Instituição Custodiante;

“Fase 1”:

A fase que se inicia da Data de Emissão dos CRI e encerra-se na Data de Substituição e que consiste no período em que os CRI serão lastreados pela CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB. Caso não ocorra a amortização extraordinária integral da CCB, mediante a dação em pagamento das Novas CCI representativas, primordialmente, dos Recebíveis Imobiliários, no todo ou em parte, e, complementarmente, conforme o caso, dos Novos Recebíveis Imobiliários, a Fase 1 encerrar-se-á na Data de Vencimento Final dos CRI Subordinados;

“Fase 2”:

Caso tenha ocorrido a amortização extraordinária integral da CCB mediante a dação em pagamento das Novas CCI representativas, primordialmente, dos Recebíveis Imobiliários, no todo ou em parte, e, complementarmente, conforme o caso, dos Novos Recebíveis Imobiliários, é a fase que se inicia da Data de Substituição e encerra-se na Data de Vencimento Final dos CRI Subordinados e que consiste no período em que os CRI serão lastreados pelas Novas CCI, representativas dos Recebíveis Imobiliários e/ou dos Novos Recebíveis Imobiliários decorrentes dos Contratos de Comercialização;

“Financiamento Imobiliário”:

O financiamento imobiliário concedido pelo Cedente à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação no desenvolvimento de quaisquer dos Empreendimentos, no valor total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuados na CCB;

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials, located at the bottom right of the page.



- "Fundo de Reserva": O fundo constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 100% (cem por cento) da próxima parcela de pagamento dos CRI Seniores, incluindo principal e Remuneração, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI Seniores;
- "Garantias": (i) Na Fase 1, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva e outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas no âmbito desta Emissão; e (ii) na Fase 2, o Fundo de Reserva e outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas no âmbito desta Emissão;
- "Interservicer": Interservicer Serviços de Créditos Imobiliários Ltda. ou sua sucessora.
- "Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário": A **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, qualificada no preâmbulo deste Termo;
- "Instrução CVM n.º 28/83": A Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário de debenturistas;
- "Instrução CVM n.º 409/04": A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;
- "Instrução CVM n.º 414/04": A Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI;
- "Instrução CVM n.º 476/09": A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos

DS ✓ ✓ ✓
11
A



mercados regulamentados;

"Investidor(es)" ou
"Titular(es) dos CRI":

Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;

"IPCA/IBGE":

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"Lei n.º 6.404/76":

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

"Lei n.º 6.766/79":

A Lei n.º 6.766, de 19 de setembro de 1979, conforme alterada, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;

"Lei n.º 9.307/96":

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

"Lei n.º 9.514/97":

A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;

"Lei n.º 10.931/04":

A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, *inter alia*, sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;

"Novas CCI":

As Cédulas de Crédito Imobiliário que poderão ser fracionárias ou integrais, conforme o caso e a critério da Devedora, que venham a ser emitidas pela Devedora e/ou pelas SPE, com ou sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar (i) primordialmente, os Recebíveis Imobiliários, no todo ou em parte, e, complementarmente, conforme o caso, (ii) os Novos Recebíveis Imobiliários, nos termos previstos no item 6.8 e seguintes deste Termo;

"Novos Recebíveis"

A fração dos Direitos Creditórios Totais decorrentes dos Contratos

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '2' and a checkmark, located at the bottom right of the page.



Imobiliários”:

de Comercialização de titularidade da Devedora e/ou das SPE, que não tenham sido objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis e que, na Data de Substituição, conforme o caso, venham a ser representados pelas Novas CCI e objeto da dação em pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, complementarmente aos Recebíveis Imobiliários;

”Obrigações Garantidas”:

Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de Vencimento Antecipado;

”Oferta Restrita”:

A distribuição pública dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM n.º 476/09, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM n.º 476/09;

”Ordem de Prioridade de Pagamentos”:

A ordem de prioridade na aplicação dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários (durante a Fase 1) e dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (durante a Fase 2), nos termos da Cláusula Oitava deste Termo.

”Pagamento Antecipado”:

O pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que poderá ser realizado pela Devedora, durante a Fase 1, nas Datas de Amortização Extraordinária Integral, mediante comunicação prévia à Emissora, nos termos do item 1.3. e seguintes da CCB;

”Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) na Fase 1, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, e pela Conta Centralizadora, incluindo a parte dos Direitos Creditórios Totais pertencente aos Proprietários depositada na Conta Centralizadora, que não é lastro dos CRI e cujos recursos serão objeto de devolução aos Proprietários, e (ii) na Fase 2, pelos Recebíveis Imobiliários, pelos eventuais Novos

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials, located at the bottom right of the page.



Recebíveis Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, incluindo a parte dos Direitos Creditórios Totais pertencente aos Proprietários depositada na Conta Centralizadora, que não é lastro dos CRI e cujos recursos serão objeto de devolução aos Proprietários; patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos Proprietários;

“Prazo de Colocação”:

O prazo máximo de colocação dos CRI será de 6 (seis) meses contado do início da Oferta Restrita, podendo ser encerrado quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora;

“Prêmio de Subordinação”:

O valor eventualmente remanescente após o pagamento de 100% (cem por cento) do valor de principal e Remuneração dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, o qual será devido integralmente aos CRI Subordinados, como forma de prêmio pela subordinação na forma definida neste Termo.

“Proprietários”:

Os proprietários das glebas de terras onde foram implantados os Empreendimentos. Os Proprietários firmaram contratos de parceria com a Devedora e/ou uma SPE, por meio dos quais a Devedora e/ou a SPE comprometeu-se a implantar o Empreendimento, passando a fazer jus aos Recebíveis Imobiliários e aos Novos Recebíveis Imobiliários, correspondentes a uma fração dos Direitos Creditórios Totais decorrentes dos Contratos de Comercialização;

“Recebíveis Imobiliários”:

Na Fase 1, considera-se “Recebíveis Imobiliários” a integralidade da fração dos Direitos Creditórios Totais que forem atribuídos à Devedora e/ou às SPE em razão dos contratos de parceria para a implantação dos Empreendimentos, e que forem dados em



garantia no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Na Fase 2, considera-se “Recebíveis Imobiliários” os direitos creditórios definidos como Recebíveis Imobiliários na Fase 1 que, na Data da Substituição, atendam aos critérios de elegibilidade estabelecidos no item 6.8.3 abaixo e venham a ser representados pelas Novas CCI utilizadas para a substituição do lastro dos CRI;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, sobre (i) na Fase 1, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, incluindo a parte dos Direitos Creditórios Totais pertencente aos Proprietários depositada na Conta Centralizadora, que não é lastro dos CRI e cujos recursos serão objeto de devolução aos Proprietários; e (ii) na Fase 2, os Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários, representados pelas Novas CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora, incluindo a parte dos Direitos Creditórios Totais pertencente aos Proprietários depositada na Conta Centralizadora, que não é lastro dos CRI e cujos recursos serão objeto de devolução aos Proprietários. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado, observado que os recursos referentes à parte dos Direitos Creditórios Totais pertencente aos Proprietários serão mantidos em depósito, pela Emissora, para serem transferidos a seus legítimos titulares, quais sejam, os Proprietários, na forma prevista neste Termo;

“Remuneração”:

A remuneração dos CRI, composta (i) para os CRI Seniores, pela atualização monetária e pelos juros remuneratórios e (ii) para os CRI Subordinados, pela atualização monetária, juros remuneratórios e Prêmio de Subordinação, nos termos da Cláusula Terceira deste Termo;

“SPE”

As sociedades de propósito específico desenvolvedoras de Empreendimentos, conforme o caso, as quais aderiram ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio da celebração de Termo de Adesão. Na Fase 1, as SPE e a Devedora constituirão a



Cessão Fiduciária de Recebíveis, em garantia das Obrigações Garantidas e, para a Fase 2, emitirão as Novas CCI, representativas dos Recebíveis Imobiliários e/ou dos Novos Recebíveis Imobiliários, as quais substituirão a CCI no lastro dos CRI, conforme melhor especificado neste Termo;

- “Subordinação”: A subordinação do pagamento dos CRI Subordinados ao pagamento dos CRI Seniores, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos descrita na Cláusula Oitava deste Termo, sendo que enquanto houver CRI Seniores em circulação, a Subordinação também significará a relação entre (i) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI (durante a Fase 1) ou dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários representados pelas Novas CCI (durante a Fase 2) menos o saldo dos CRI Seniores e (ii) o somatório do saldo devedor dos CRI Seniores e CRI Subordinados;
- “Subordinação Inicial”: A Subordinação na Data de Emissão, a qual corresponde a 18% (dezoito) por cento;
- “Tabela Vigente”: A curva de amortização dos CRI. Inicialmente a tabela vigente é a tabela constante do Anexo I, que poderá ser alterada ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI;
- “TVO”: O termo de vistoria de obras emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão das obras de acordo com os projetos e especificações exigidas e nos prazos definidos, para imóveis construídos na forma da Lei n.º 6.766/66;
- “Valor da Cessão”: O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, no montante de R\$ 44.792.756,00 (quarenta e quatro milhões, setecentos e noventa e dois mil, setecentos e cinquenta e seis reais), nos termos do item 1.3 do Contrato de Cessão;
- “Valor Nominal Unitário”: O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto, (i) com



relação aos CRI Seniores, no item 3.1 "e" e (ii) com relação aos CRI Subordinados, no item 3.2 "e";

"Vencimento Antecipado": O vencimento antecipado da CCB, e, assim, dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que poderá ser declarado pela Emissora durante a Fase I, na ocorrência das hipóteses indicadas na cláusula 7.1, da CCB.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI Seniores e aos CRI Subordinados, que constituem, respectivamente, a 158ª e a 159ª séries de sua 1ª emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.1.1. Nos termos da Cláusula Sexta abaixo, na Data de Substituição, os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão substituídos como lastro dos CRI pelas Novas CCI, a serem emitidas pela Devedora e/ou pelas SPE, para representar, primordialmente, os Recebíveis Imobiliários, no todo ou em parte, e, complementarmente, conforme o caso, os Novos Recebíveis Imobiliários.

2.1.2. Na Data de Substituição, os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão quitados mediante a dação em pagamento dos Recebíveis Imobiliários e/ou dos Novos Recebíveis Imobiliários, os quais, em tal momento, estarão representados pelas Novas CCI, e, conseqüentemente, serão automaticamente desvinculados dos CRI da Emissão, mediante a vinculação das Novas CCI representativas dos Recebíveis Imobiliários e/ou dos Novos Recebíveis Imobiliários aos CRI da Emissão.

2.1.3. Na Data de Substituição, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão celebrar instrumento de aditamento ao presente Termo, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de detentores dos CRI, seja prévia ou posteriormente, para vincular os Recebíveis Imobiliários e/ou os Novos Recebíveis Imobiliários representados pelas Novas CCI aos CRI, bem como descrever e caracterizar neste Termo os Recebíveis Imobiliários e/ou os Novos Recebíveis Imobiliários.

2.1.3.1. O ato da subscrição dos CRI em mercado primário ou de aquisição dos CRI em mercado secundário implica a inequívoca anuência dos Investidores com

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several initials on the right, with the number 17 written below them.



relação à substituição do lastro dos CRI, nos termos dos itens 2.2.1 a 2.1.3 acima, bem como nos termos da Cláusula Sexta deste Termo.

2.1.3.2. Os subscritores dos CRI, mediante a celebração do Boletim de Subscrição, manifestarão sua ciência e concordância com relação à possibilidade de substituição do lastro descrita na Cláusula Sexta abaixo, sem necessidade da realização de aprovação ou consulta prévia ou posterior da Assembleia Geral, isentando o Agente Fiduciário e a Emissora de qualquer obrigação neste sentido.

2.1.4. Sem prejuízo do disposto no item 2.1.3 acima, as características dos Recebíveis Imobiliários que, no todo ou em parte, serão representados pelas Novas CCI encontram-se descritas nos Termos de Adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Adicionalmente, os Recebíveis Imobiliários e os Novos Recebíveis Imobiliários possuirão, no mínimo, as características descritas no item 6.8.3 abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB, com valor nominal total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão.

2.3.1. A Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.

2.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 10.931/04, através da declaração que constitui o anexo III a este Termo ("Anexo III").

2.4. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará o Valor da Cessão ao Cedente, na forma do item 1.3 do Contrato de Cessão.

2.5 Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados pelo seu valor nominal, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM n.º 476/09.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI Seniores da presente Emissão possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 158ª;
- c) Quantidade de CRI Seniores: 122 (cento e vinte e dois);
- d) Valor Global da Série: R\$ 36.730.052,00 (trinta e seis milhões, setecentos e trinta mil, e cinquenta e dois reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 301.066,00 (trezentos e um mil, e sessenta e seis reais), na Data de Emissão;
- f) Valor Nominal Unitário atualizado: R\$ 282.458,866556, em 24 de junho de 2019;
- g) Data do Primeiro Pagamento de Juros: 24 de maio de 2011;
- h) Prazo de Amortização: 185 (cento e oitenta e cinco) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 24 de maio de 2011 e o último na Data de Vencimento Final dos CRI Seniores;
- i) Remuneração:
 - a. Atualização Monetária: mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na cláusula quinta, abaixo; e
 - b. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados conforme o disposto na cláusula quinta, abaixo;
- j) Periodicidade de Pagamento de Amortização sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente e Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do anexo I a este Termo ("Anexo I"), sendo que os Juros Remuneratórios incorridos entre a Data de Emissão e 24 de abril de 2011 serão incorporados ao Valor Nominal Unitário;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;
- m) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 24 de março de 2011;
- o) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- p) Data de Vencimento Final dos CRI Seniores: 24 de agosto de 2026;
- q) Curva de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I.



3.2. Os CRI Subordinados da presente Emissão possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1^ª;
- b) Série: 159^ª;
- c) Quantidade de CRI Subordinados: 26 (vinte e seis);
- d) Valor Global da Série: R\$ 8.062.704,00 (oito milhões, sessenta e dois mil, setecentos e quatro reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 310.104,00 (trezentos e dez mil, cento e quatro reais), na Data de Emissão;
- f) Valor Nominal Unitário atualizado: R\$ 533.319,236255, em 24 de junho de 2019;
- g) Data do Primeiro Pagamento de Juros: 24 de maio de 2011;
- h) Prazo de Amortização: 185 (cento e oitenta e cinco) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 24 de maio de 2011 e o último na Data de Vencimento Final dos CRI Subordinados;
- i) Remuneração:
 - a. Atualização Monetária: mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na cláusula quinta, abaixo;
 - b. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 11,00% (onze por cento) ao ano, calculados conforme o disposto na cláusula quinta, abaixo; e
 - c. Prêmio de Subordinação.
- j) Periodicidade de Pagamento de Amortização sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente e Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do anexo I a este Termo ("Anexo I"), sendo que os Juros Remuneratórios incorridos entre a Data de Emissão e 24 de abril de 2011 serão incorporados ao Valor Nominal Unitário;
- k) Pagamento do Prêmio de Subordinação: Somente será pago após a amortização integral do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente de todos os CRI Seniores e dos CRI Subordinados; de modo que, a partir do momento em que isso tenha sido verificado, os valores relativos ao Prêmio de Subordinação serão apurados e pagos mensalmente;
- l) Regime Fiduciário: Sim;
- m) Garantia Flutuante: Não;
- n) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- o) Data de Emissão: 24 de março de 2011;
- p) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- q) Data de Vencimento Final dos CRI Subordinados: 24 de agosto de 2026;



- r) Curva de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I.

3.2.1. Não há garantia de que os CRI Subordinados receberão 100% do seu valor de principal e Remuneração descritos no item 3.2 acima. Sem prejuízo, fica aqui estipulado que, após o cumprimento de todas e quaisquer obrigações com relação aos CRI Seniores caso o valor remanescente dos Créditos Imobiliários (na Fase 1) ou dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (na Fase 2) seja superior ao valor de principal, atualização monetária e juros remuneratórios dos CRI Subordinados, este montante excedente será pago ao Titular dos CRI Subordinados como Prêmio de Subordinação.

3.3. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, desde que se tenha verificado o adimplemento dos Créditos Imobiliários (na Fase 1) ou dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (na Fase 2), incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice dos CRI, conforme disposto neste Termo, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

3.4. Os CRI serão registrados para custódia eletrônica, distribuição primária e negociação secundária na CETIP, sendo a distribuição dos CRI realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º, da Instrução CVM n.º 476/09.

3.5. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476/09, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM n.º 476/09.

3.5.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04 e do artigo 4º, da Instrução CVM n.º 476/09, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several initials.



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

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

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

3.6. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

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

3.6.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.6.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

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

3.7.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 3.5.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM n.º 400, de 29



de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.7.2. Os CRI Subordinados poderão ser cedidos ou transferidos por sua Titular, no todo ou em parte, exclusivamente para uma SPE ou para sociedade(s) integrante(s) do mesmo grupo econômico da Devedora (inclusive sociedade controladora ou sob o controle comum), mediante simples comunicação ao Agente Fiduciário, sendo que em tal cessão ou transferência a Devedora poderá ceder ou transferir as prerrogativas, direitos, opções e faculdades que lhe são atribuídas neste Termo em decorrência da titularidade dos CRI Subordinados.

3.8. Observado o item 3.7, acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476/09.

3.9. Caso não seja atingido o montante mínimo para colocação dos CRI de 100% (cem por cento) no âmbito da Oferta Restrita ("Montante Mínimo"), este Termo se resolverá de pleno direito, tornando-se sem efeito e desvinculando automaticamente as partes, sem quaisquer ônus ou sanções, assim como a CCB, o Contrato de Cessão e o Contrato de Distribuição.

3.9.1. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização dos CRI pelos Investidores, atingido o Montante Mínimo, ou a exclusivo critério das partes, o que ocorrer primeiro.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1, abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme item 3.1 acima (CRI Seniores) e no item 3.2 acima (CRI Subordinados), calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e deduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período, sendo admitido ágio ou deságio ("Preço de Integralização").

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição ("Data de Integralização"), pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo. O Boletim de Subscrição também



irá prever, observado o Prazo de Colocação, uma outra data para integralização dos CRI, caso até a Data de Integralização não tenha sido distribuída a totalidade dos CRI.

4.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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

5.1. O cálculo do saldo devedor unitário dos CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = Sdmant \times C,$$

onde:

SDa = Saldo devedor unitário dos CRI atualizado, antes do cômputo dos Juros Remuneratórios do mês. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Saldo devedor unitário dos CRI relativo ao mês de emissão ou mês anterior, após a amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_t}{NI_{t-1}} \right)^{\frac{dp}{dt}} \text{ ou } \left(1 + \frac{PA}{100} \right)^{\frac{dp}{dt}}, \text{ onde:}$$

NI_t = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da próxima Data de Aniversário, inclusive, caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a PA;

NI_{t-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês anterior ao mês "k";

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a checkmark and the number 24.



PA= Caso o número índice NI_k ainda não esteja disponível, utilizar-se-á a projeção do IPCA/IBGE apurada pela Anbima para o mês em referência NI_k e, caso ainda não esteja disponível a projeção IPCA Anbima, utilizar-se-á a variação do número índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês em referência NI_k . A projeção será utilizada provisoriamente até a divulgação do número índice do mês em referência, desde que a divulgação do índice referente ao mês em referência ocorra até 4 (quatro) dias úteis antes da próxima data de aniversário.

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão ou a de aniversário imediatamente anterior e data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo "dct" um número inteiro.

Considera-se data de aniversário o dia 24 de cada mês;

O primeiro pagamento do CRI ocorrerá em 24 de maio de 2011, portanto haverá incorporação de juros entre a data de emissão e 24 de abril de 2011.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

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

onde:

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

SDa = Conforme definido acima;

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

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{360}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

A
2
✓
DS
R
25

onde:

i = Juros Remuneratórios dos CRI, conforme definido no item 3.1 (CRI Seniores) e no item 3.2 (CRI Subordinados);

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a data de pagamento de juros ou incorporação de juros imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro;

dct = Número de dias corridos existente entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo dct um número inteiro.

5.3. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = SDa \times TA$$

onde:

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

SDa = conforme definido acima;

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

5.3.1. A Tabela Vigente inicialmente será a constante do Anexo I deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora em função das amortizações extraordinárias parciais.

5.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários (na Fase 1) ou dos

Handwritten marks: a blue checkmark, a blue signature, and the number 26.



Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (na Fase 2) pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

5.5.1 A prorrogação prevista no item 5.5 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários (na Fase 1) ou dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (na Fase 2) pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

5.6. Se na data de vencimento de quaisquer das parcelas de amortização dos CRI não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo, será considerada, para o mês cuja divulgação não está disponível, a última variação divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, da Devedora ou dos Adquirentes, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO E SUBSTITUIÇÃO DO LASTRO DOS CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

6.1. Durante a Fase 1 e observado o item 6.3.1 abaixo, em caso de Pagamento Antecipado ou qualquer outra forma de antecipação da totalidade dos Créditos Imobiliários que não a prevista nos itens 6.4, 6.5, 6.6 e 6.8 abaixo, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para o resgate antecipado dos CRI na correspondente Data de Amortização Extraordinária Integral, alcançando, indistintamente, todos os CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos descrita na Cláusula Oitava abaixo, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, por escrito, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da realização do resgate antecipado dos CRI objeto do presente Termo.

6.2. Durante a Fase 1, a antecipação e o resgate antecipado dos CRI somente poderão ser efetuados em sua totalidade e nas Datas de Amortização Extraordinária Integral, devendo ter sido notificada pela Devedora com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, para liquidação no 91º (nonagésimo primeiro) dia após a notificação.

Handwritten marks: a checkmark, a signature, and the number 27.

6.3. Salvo quando disposto o contrário, o valor da amortização extraordinária total/resgate antecipado para a hipótese prevista no item 6.1 acima será o maior dos valores (a) e (b) abaixo:

(a) $VRE = SDa + J_i$; e

(b) $VRE = SDa \times [(1 + i)^{(DUD/252)} / [(1 + T)^{(DUD/252)}] + J_i$

sendo:

VRE: Amortização extraordinária total ou o resgate antecipado, conforme o caso.

SDa: conforme definido na Cláusula 5.1 acima.

J_i : conforme definido na Cláusula 5.2 acima;

i: Taxa de Remuneração, definida na Cláusula Terceira do Termo de Securitização.

DUD: Prazo em dias úteis referente à *duration* remanescente.

T: Taxa interpolada indicativa de cupons das NTN-B's equivalente à *duration* remanescente dos CRI, divulgada pela ANDIMA.

6.3.1. Para fins de clareza, fica desde já estabelecido que para qualquer amortização ou antecipação de pagamento do CRI na Fase 2 será sempre utilizada a fórmula da letra (a) do item 6.3 acima.

6.4. Caso, durante a Fase 1, ocorra o Vencimento Antecipado da CCB, mediante a verificação de um evento descrito na Cláusula 7 da CCB, o valor da amortização do CRI será realizado pelo valor calculado na forma do item 6.3.(a) do presente Termo, e poderá ocorrer em qualquer data sem necessidade de seguir as Datas de Amortização Extraordinária Integral.

6.5. Sem prejuízo do previsto no item 6.3. do presente Termo, caso o saldo devedor devidamente atualizado dos CRI Seniores, calculado na forma do item 5.1 acima, corresponder a percentual inferior a 10% (dez por cento) do Valor Global da Serie dos CRI Seniores, (i) durante a Fase 1, a Devedora poderá efetuar o pré-pagamento voluntário da CCB, e (ii) durante a Fase 2, a Devedora poderá recomprar as Novas CCI, pelo valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários, conforme o caso, sendo certo que, em qualquer dos casos, a Emissora aplicará os respectivos recursos recebidos na liquidação dos CRI Seniores, pelo valor calculado de acordo com o item 6.3.(a) do presente Termo.

6.5.1. Nas hipóteses de liquidação antecipada dos CRI Seniores descritas no item 6.5 acima, a Devedora deverá notificar a Emissora com antecedência mínima de 90 (noventa)



dias, para liquidação no 91º (nonagésimo primeiro) dia. A notificação de que trata este item poderá ser apresentada antes de a condição prevista no item 6.5 acima ter sido atingida, mas a liquidação estará condicionada à verificação da referida condição.

6.5.2. A liquidação antecipada dos CRI Seniores descritas no item 6.5 acima será realizada independentemente de deliberação pela Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado que a Emissora deverá comunicar os Investidores a respeito da liquidação antecipada dos CRI Seniores na data do recebimento da notificação de que trata o item 6.5.1 acima.

6.6. Além das hipóteses previstas nesta Cláusula Sexta, durante a Fase 1, poderá haver amortização extraordinária total / resgate antecipado dos CRI, mesmo fora das Datas de Amortização Extraordinária Integral mediante aprovação em assembleia geral dos detentores do CRI, conforme quórum estabelecido no item 12.7 abaixo, observado que o valor da amortização deverá ser calculado de acordo com o item 6.3.(a) do presente Termo.

6.7. Relativamente a amortizações parciais, observar-se-á o quanto disposto no item 8.4 abaixo, observado que o valor da amortização deverá ser calculado de acordo com o item 6.3.(a) do presente Termo.

Substituição do Lastro dos CRI

6.8. A qualquer momento a partir da Data de Emissão, a Devedora e/ou as SPE, sem necessidade de prévia e expressa anuência da Emissora, poderão realizar o pré-pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, representados pela CCI, mediante a dação em pagamento das Novas CCI representativas, primordialmente, dos Recebíveis Imobiliários, no todo ou em parte, e, complementarmente, conforme o caso, dos Novos Recebíveis Imobiliários, nos termos dos itens abaixo.

6.8.1. Na ocorrência da dação em pagamento descrita no item 6.8 acima, a Emissora realizará a substituição do lastro dos CRI, mediante a celebração de instrumento de aditamento ao presente Termo, juntamente com o Agente Fiduciário, independentemente de realização de Assembleia Geral de detentores de CRI.

6.8.2. Os subscritores dos CRI, mediante a celebração do Boletim de Subscrição, manifestarão sua ciência e concordância com relação à possibilidade de substituição do lastro descrita no item 6.8 acima, sem necessidade da realização de aprovação ou



consulta prévia ou posterior da Assembleia Geral, isentando o Agente Fiduciário e a Emissora de qualquer obrigação neste sentido, nos termos do item 6.8.1 acima.

6.8.2.1. Adicionalmente, o ato de aquisição dos CRI em mercado secundário implica a inequívoca anuência dos Investidores com relação à substituição do lastro dos CRI descrita no item 6.8 acima.

6.8.3. Fica desde já estabelecido que a única condição para a realização da substituição do lastro de que trata o item 6.8 acima, é o cumprimento pela a Devedora e/ou pelas SPE dos seguintes atos:

- i) realizar a emissão das Novas CCI, cuja somatória do (a) valor presente das parcelas futuras dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários representados por tais Novas CCI, descontadas a 11% (onze por cento) ao ano ou (b) saldo devedor atualizado dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários calculados conforme seus termos e condições contratuais originais, o que for menor, seja correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários, calculado conforme o previsto na CCB;
- ii) realizar a emissão das Novas CCI representadas primordialmente pelos Recebíveis Imobiliários, no todo ou em parte, e, complementarmente, conforme o caso, pelos Novos Recebíveis Imobiliários, escolhidos pela Devedora, a seu exclusivo critério, sendo que os Recebíveis Imobiliários e os Novos Recebíveis Imobiliários que serão representados pelas Novas CCI, deverão necessariamente:
 - a. ter como devedores Adquirentes que, à época da dação em pagamento das Novas CCI para a quitação da CCB (e conseqüentemente quitação dos Créditos Imobiliários) e substituição do lastro dos CRI, atendam à política de crédito vigente adotada pela Devedora, conforme relatório a ser apresentado à Emissora;
 - b. não possuir histórico de inadimplemento por prazo superior a 45 (quarenta e cinco) dias, à época da dação em pagamento das Novas CCI para a quitação da CCB (e conseqüentemente quitação dos Créditos Imobiliários), com conseqüente substituição do lastro dos CRI;

Handwritten marks: a checkmark, a signature, and the number 30.



- c. ser oriundos de Contratos de Comercialização referentes a lotes de Empreendimentos que tenham obtido o TVO;
 - d. relativamente aos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários decorrentes de Contratos de Comercialização que tenham sido celebrados sob a forma de Contratos de Compra e Venda com Garantia de Alienação Fiduciária, estes deverão estar devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis, com a correspondente averbação da Nova CCI na matrícula do referido lote; e
 - e. ter sido objeto de auditoria por empresa especializada atestando a existência dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários objeto das Novas CCI e o cumprimento das condições "b" a "d" acima, cujo relatório será vinculante, observado que a auditoria dos Recebíveis Imobiliários e/ou dos Novos Recebíveis Imobiliários não poderão ser feitos às expensas do Patrimônio Separado, nem tampouco da Emissora, observado o procedimento fixado no item 6.8.3.2 abaixo para tanto.
- iii) entregar à Emissora o instrumento de dação em pagamento das Novas CCI, a ser firmado pela SPE e/ou pela Devedora, como forma de quitação das obrigações da Devedora estabelecidas na CCB e, assim, quitação do Crédito Imobiliário, na forma do modelo anexo ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

6.8.3.1. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a emissão das Novas CCI poderá ser realizada durante a Fase I de forma fragmentada, até que o montante e as características dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários representados pelas Novas CCI esteja de acordo com os critérios definidos no item 6.8.3 acima, observado que, até a Data de Substituição, todas as Novas CCI que venham a ser emitidas para representar os Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis passarão automaticamente a estar submetidas a tal garantia.

6.8.3.2. Fica desde já ajustado que a Devedora poderá contratar como auditor para os fins do item 6.3.2 ii, e) acima, a Interservicer ou outra empresa escolhida de comum acordo entre Devedora e a Emissora, sendo que o escopo da auditoria será a verificação da existência dos créditos objeto das Novas CCI (ou seja, os Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários) e a observância das



condições fixadas nas alíneas "b" a "d" do inciso ii do item 6.8.3 acima, podendo ser adotadas pelo auditor as assunções e presunções normais desse tipo de relatório para a emissão do mesmo, sendo que o relatório apresentado pelo auditor será vinculante para os fins da substituição do lastro dos CRI conforme regras acima estipuladas. Caso a Devedora não pretenda utilizar ou não chegue a um acordo com a Interservicer, Devedora e Emissora deverão definir, de comum acordo, uma substituta em até 15 (quinze) dias a contar da solicitação da Devedora.

6.8.4. Uma vez atingida a condição definida no item 6.8.3 acima:

- i) a CCB e os Créditos Imobiliários restarão quitados automaticamente e de pleno direito na Data de Substituição;
- ii) a Devedora e as SPE estarão automaticamente liberadas da Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- iii) a Emissora e o Agente Fiduciário deverão realizar concomitantemente os seguintes atos, os quais são apenas confirmatórios da substituição, apesar de serem obrigatórios, e passíveis de execução específica:
 - a. devolução da via do instrumento de dação em pagamento das Novas CCI descrito no item 6.8.3. "iii" acima, devidamente formalizada e assinada pela Emissora; e
 - b. celebração de instrumento de aditamento ao presente Termo, vinculando as Novas CCI representativas dos Recebíveis Imobiliários e/ou dos Novos Recebíveis Imobiliários aos CRI da Emissão, juntamente com a celebração de nova declaração pela Instituição Custodiante, nos termos do Anexo III a este Termo, relativa às Novas CCI

6.8.5. A substituição do lastro de que trata o item 6.8 acima deverá ser precedida de notificação da Devedora à Emissora, com 30 (trinta) dias de antecedência da Data de Substituição, sendo que a Devedora deverá, em tal notificação, identificar a Data de Substituição e demonstrar o cumprimento das condições descritas nos subitens "i" e "ii" do item 6.8.3 acima.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a checkmark, and the number '32'.



CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, nos jornais em que costuma publicar seus atos societários, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis de sua ocorrência.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) Data base do relatório;
- b) Dados Gerais:
 - i. Securitizadora;
 - ii. Emissão;
 - iii. Série;
 - iv. Valor Inicial Nominal por CRI na Data de Emissão (R\$);
 - v. Quantidade de CRI;
 - vi. Valor Inicial Nominal da Série na Data de Emissão;
 - vii. Data de Emissão dos CRI;
 - viii. Data de Vencimento dos CRI;
 - ix. Atualização Monetária; e
 - x. Juros Remuneratórios.
- c) Valor Atual por CRI:
 - i. Principal;
 - ii. Atualização Monetária;
 - iii. Juros;
 - iv. Prêmio de Subordinação (conforme o caso); e
 - v. Total.
- d) Valor Atual da Série:

A J ✓
RS
R



- i. Principal;
- ii. Atualização Monetária;
- iii. Juros;
- iv. Prêmio de Subordinação (conforme o caso); e
- v. Total.

e) Lastro da Série:

- i. Valor Total de Fluxo Recebido pela Emissora nos Últimos 30 (trinta) dias corridos;
- ii. Valor Atual do Fundo de Reserva;
- iii. Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários;
- iv. Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários em Atraso (acima de noventa dias corridos); e
- v. Valor Atual Total dos Créditos dados em Garantia;
- vi. Valor Atual Total dos Créditos dados em Garantia que estejam em Atraso (acima de noventa dias corridos)

7.2.1.1. Considerando que a Emissora não será responsável pelas atividades operacionais de administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis (durante a Fase 1), e, tampouco, dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários integrantes do lastro dos CRI (durante a Fase 2), conforme descrito nos itens 7.3.2., 7.6.e 7.6.1, a prestação de informações referentes aos subitens (v) e (vi) acima depende da prestação de informações pela Devedora, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pela Devedora.

7.3. Adicionalmente ao relatório previsto no item 7.2 e seu subitem 7.2.1, observado a disposição da cláusula 5.1.2.1 da Cessão Fiduciária, durante a Fase 1, a Emissora obriga-se a enviar relatórios mensais ao Agente Fiduciário, até o dia 30 (trinta) de cada mês, informando os valores oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis depositados no mês imediatamente anterior na Conta Centralizadora.

Handwritten signature and initials in blue ink.



7.3.1. O Agente Fiduciário fará a verificação da Cessão Fiduciária de Recebíveis com base exclusivamente nos relatórios mensais enviados pela Emissora nos termos do item 7.3, acima, observando-se as condições dispostas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. As Partes desde já concordam que o Agente Fiduciário limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do relatório.

7.3.2. A arrecadação, repasse e cobrança dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis ficarão a cargo da Devedora e/ou das SPE originadoras dos referidos Recebíveis Imobiliários, nos termos dos contratos de cada um dos Empreendimentos e dos contratos de parceria dos respectivos Empreendimentos, podendo estas contratarem terceiros para realizar tais funções, sob sua responsabilidade, ficando o Agente Fiduciário eximido de qualquer controle sobre a arrecadação, o repasse e a cobrança dos Recebíveis Imobiliários, inclusive caso haja execução e/ou liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que, neste caso, ficará a cargo da Emissora dos CRI contratarem prestadores de serviços que façam este controle.

7.3.3. Durante Fase 2, desde que de forma justificável, isto é, devido a exigências legais ou comprovação de erros materialmente relevantes no processo de arrecadação, repasse e cobrança que prejudiquem os Investidores ou que possam prejudicá-los, a Emissora poderá contratar empresa terceirizada para assumir a administração e cobrança de parte ou da totalidade dos Recebíveis Imobiliários, às expensas do Patrimônio Separado, devendo a Emissora apresentar dois orçamentos de empresas distintas para escolha da nova empresa pela Devedora.

7.3.4. Sem prejuízo do dever de diligência instituído pela lei e normas vigentes, o Agente Fiduciário não estará obrigado a realizar qualquer verificação de veracidade, suficiência, completude ou validade relacionada aos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, não cabendo ao Agente Fiduciário qualquer forma de conferência ou análise com relação a esta.

7.4. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414/04, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos

OS
✓
✓
R



encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo.

7.4.1. A Emissora declara, ainda, que:

7.4.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- a) nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo;
- b) nas exatas condições enunciadas no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- c) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Emissora passou a ser legítima credora da Devedora;
- d) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo e seus anexos; e
- e) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora e/ou do Cedente.

7.4.1.2. Quanto aos Recebíveis Imobiliários:

- a) nos exatos valores e nas condições enunciadas e/ou ressalvadas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e nos respectivos Termos de Adesão, à exceção da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os Recebíveis Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato



que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo ou realizar, no futuro, a substituição do lastro dos CRI, nos termos da Cláusula Sexta acima; e

- b) nas exatas condições enunciadas e ressalvas efetuadas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e respectivos Termos de Adesão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Recebíveis Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo.

7.4.1.3. Quanto à Emissão:

- a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Cessão;
- b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

7.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas (i) aos Créditos Imobiliários, durante a Fase 1 e (ii) aos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários, durante a Fase 2.

7.5.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Titulares dos CRI, bem como informações pertinentes às Instruções CVM n.ºs 476/09 e 414/04, suas alterações e aditamentos, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados de seu envio.

7.5.2. A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário e à Devedora, sempre que solicitado, extratos bancários e outros relatórios emitidos pela(s) instituição(ões) financeira(s) mantenedora(s) da Conta Centralizadora.

7.5.3. Durante a Fase 2, mediante solicitação a Emissora deverá outorgar e manter válida e eficaz procuração, irrevogável e irretroatável, para a pessoa indicada pelos Titulares dos CRI Subordinados, para que tal pessoa detenha acesso à consulta de todas as informações da Conta Centralizadora, inclusive acesso a extratos, saldos, investimentos e toda e qualquer informação relativa às mesmas; bem como deverá atuar junto à instituição



financeira mantenedora das mesmas para conceder acesso via internet a tais informações à pessoa indicada pelos Titulares dos CRI Subordinados.

7.6. Durante a Fase 1, as atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão.

7.6.1. Durante a Fase 2, a administração do Patrimônio Separado caberá à Emissora, mas esta contará com as atividades relacionadas à administração dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários a serem desempenhadas pela Devedora ou empresa terceirizada contratada sob a responsabilidade desta, sem qualquer fiança ou coobrigação da Devedora quanto aos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários, observadas as disposições a serem estabelecidas no instrumento de dação em pagamento das Novas CCI, bem como observados os direitos dos Proprietários das respectivas áreas dos Empreendimentos pela Emissora, nos termos dos contratos de cada um dos Empreendimentos e dos contratos de parceria dos respectivos Empreendimentos, devendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, a fornecer todos os documentos, procurações que lhes caibam e a adotar todas as medidas que lhe caibam por conta de sua função no âmbito do Patrimônio Separado para viabilizar a atuação da Devedora.

7.6.2. Durante Fase 2, desde que de forma justificável, isto é, devido a exigências legais ou comprovação de erros materialmente relevantes no processo de arrecadação, repasse e cobrança que prejudiquem os Investidores ou que possam prejudicá-los, a Emissora poderá contratar empresa terceirizada para assumir a administração e cobrança de parte ou da totalidade dos Recebíveis Imobiliários, às expensas do Patrimônio Separado, devendo a Emissora apresentar dois orçamentos de empresas distintas para escolha da nova empresa pela Devedora.

7.6.3. Salvo se passar a ser aplicável o item 7.6.7 abaixo, os valores decorrentes dos pagamentos dos Direitos Creditórios Totais serão depositados na Conta Centralizadora e envolverão (i) os recursos pertencentes aos Proprietários das respectivas áreas que deram origem aos Empreendimentos, os quais devem ser repassados aos mesmos segundo os termos dos respectivos contratos de parceria e (ii) os recursos referentes aos pagamentos dos Recebíveis Imobiliários e/ou dos Novos Recebíveis Imobiliários, os quais serão alocados para pagamento dos CRI.

7.6.4 Para a alocação de recursos para o pagamento dos CRI, nos termos do item anterior, a Emissora deverá observar os relatórios mensais que serão enviados pela Devedora,

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several initials on the right, with the number 38 written below them.



relativamente aos valores correspondentes aos pagamentos devidos aos Proprietários das respectivas áreas que deram origem aos Empreendimentos, na qualidade de detentores de parcela dos Direitos Creditórios Totais não abrangidas pelos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários, bem como os valores que serão repassados à Emissora pela Devedora, caso algum(ns) do(s) Adquirente(s) venha(m) a efetuar depósitos incorretos em favor da Devedora ou SPE, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

7.6.5. Fica desde logo estabelecido que, em qualquer fase, os valores correspondentes aos pagamentos devidos aos Proprietários das respectivas áreas que deram origem aos Empreendimentos, na qualidade de detentores da parcela remanescente dos Direitos Creditórios Totais não abrangidas pelos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários não pertencem aos Investidores e não garantem o pagamento de qualquer CRI.

7.6.6. Em qualquer fase, os valores correspondentes aos pagamentos devidos aos Proprietários das respectivas áreas que deram origem aos Empreendimentos não estarão vinculados, afetados e nem servirão de lastro a qualquer CRI, e deverão ser entregues à Devedora, nos termos do item 7.7 seguinte, sendo que a Devedora será responsável por transferi-los aos respectivos Proprietários nos termos, prazos e condições definidos no contrato de parceria, observado que eventuais penalidades incorridas em função do atraso e/ou omissão da Emissora em transferir tais recursos à Devedora, em razão de dolo, culpa ou má fé da Emissora, deverão ser suportadas pela Emissora, na medida de sua responsabilidade, e não poderão ser repassadas ou prejudicar o Patrimônio Separado ou os Investidores.

7.6.7. Fica desde já assegurado à Devedora e às SPE o direito de, a qualquer momento, tomar as medidas necessárias para direcionar exclusivamente a parcela dos valores decorrentes dos pagamentos dos Direitos Creditórios Totais que pertençam aos Proprietários, para contas correntes de titularidade da Devedora e/ou das SPE, ficando, a partir de tal data, a Devedora e/ou as SPE, responsáveis por repassar tais valores aos Proprietários, segundo os termos dos respectivos contratos de parceria, eximindo a Emissora de toda e qualquer responsabilidade neste sentido a partir do momento em que tal direcionamento for implementado.

7.7. De acordo com o disposto nos contratos de parceria, a Devedora e/ou SPE devem repassar aos Proprietários das áreas a parcela dos Direitos Creditórios Totais relativa à participação de cada um deles nos Empreendimentos da seguinte maneira: (i) no dia 20 (vinte) de cada mês, a



Devedora e/ou SPE deve repassar aos Proprietários, a título de adiantamento, a parcela destes nos Direitos Creditórios Totais pagos pelos Adquirentes entre o dia 1º e o dia 10 (dez) do mês em questão, ao passo que (ii) no dia 10 (dez) do mês subsequente, a Devedora e/ou SPE devem repassar aos Proprietários a parcela destes nos Direitos Creditórios Totais pagos pelos Adquirentes no mês anterior, descontados os valores já adiantados conforme item (i).

7.7.1 Em face do exposto acima, no dia 1º de cada mês, as respectivas Devedora e/ou SPE enviarão à Emissora um relatório contendo a relação dos valores que serão pagos ao(s) Proprietário(s) de cada Empreendimento no dia 10 (dez) do mesmo mês, a fim de que até o dia 05 (cinco) do mês em questão, a Emissora envie à conta da Devedora, ou à conta de quem esta indicar, a partir da Conta Centralizadora, as referidas quantias.

7.7.2. Da mesma forma, no dia 11 (onze) de cada mês, as respectivas Devedora e/ou SPE enviarão à Emissora um relatório contendo a relação dos valores que serão pagos ao(s) Proprietários de cada Empreendimento no dia 20 (vinte) do mesmo mês, a fim de que até o dia 15 (quinze) do mês em questão, a Emissora envie à conta da Devedora ou à conta de quem esta indicar, a partir da Conta Centralizadora, as referidas quantias.

7.7.3. A Emissora, desde já, está ciente das penalidades a que estão sujeitas Devedora e/ou SPE por conta de atrasos no repasse dos valores pertencentes aos Proprietários, razão pela qual, eventuais penalidades incorridas em função do atraso ou omissão da Emissora em transferir tais recursos à Devedora, em razão de dolo, culpa ou má fé da Emissora, deverão ser suportadas ou indenizadas pela Emissora, na medida de sua responsabilidade.

7.7.4. A Emissora poderá reajustar a mecânica fixada neste item 7.7, desde que de comum acordo com a Devedora.

7.7.5. A Emissora ficará automaticamente eximida das obrigações previstas nos itens 7.7 a 7.7.4 acima caso a Devedora e/ou as SPE venham a tomar as medidas de que trata o item 7.6.7 acima.

7.8. As declarações exigidas do Coordenador Líder pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414/04 constam do anexo II a este Termo ("Anexo II"), o qual é parte integrante e inseparável deste Termo.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

8.1. Estão sendo constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão:

- a) Exclusivamente para a Fase 1, Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- b) Fundo de Reserva, na forma prevista na CCB e no Contrato de Cessão e no item 8.3 e seus subitens abaixo;
- c) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado; e
- d) Subordinação.

8.2. A Cessão Fiduciária de Recebíveis, tratada na alínea "a" acima, restará extinta na Data de Substituição, e tem por objeto a cessão fiduciária, pela Devedora e/ou pelas SPE à Emissora, dos Recebíveis Imobiliários, correspondentes à fração dos Direitos Creditórios Totais, presentes e futuros, titulada e/ou que venha a ser titulada pelas SPE e/ou pela Devedora, tão somente em relação aos lotes objeto da garantia, por meio dos Contratos de Comercialização, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.

8.2.1. A Devedora e/ou a SPE, conforme o caso, deverão observar as obrigações referentes à manutenção da garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

8.3. Quando da formalização da CCB, a Devedora expressamente autorizou a retenção dos valores do financiamento imobiliário em montante correspondente a 100% (cem por cento) da próxima parcela de pagamento dos CRI Seniores, incluindo juros, principal e correção monetária ("Razão Mínima"), para fazer frente às Obrigações Garantidas durante a Fase 1, constituindo o Fundo de Reserva. O valor inicial do Fundo de Reserva é igual ao valor da primeira parcela de pagamento dos CRI Seniores, o qual será deduzido, pela Emissora, do valor de desembolso do financiamento imobiliário objeto da CCB, sendo os demais valores reajustados de acordo com o fluxo de pagamento dos CRI.



8.3.1. A partir da Data de Substituição, a Razão Mínima a ser observada para o Fundo de Reserva será correspondente a 100% (cem por cento) da próxima parcela de pagamento dos CRI Seniores, incluindo principal e sua Remuneração, a qual deverá ser mantida com os recursos decorrentes do pagamento dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos descrita nesta Cláusula Oitava.

8.3.2. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão sujeitos ao Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em fundos de renda fixa de baixo risco, ou CDB de um dos seguintes Bancos: Itaú, Bradesco, Banco do Brasil, Santander, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade.

8.4. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários (durante a Fase 1) e dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (durante a Fase 2) deverão ser aplicados de acordo com a seguinte Ordem de Prioridade de Pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Remuneração em atraso dos CRI Seniores;
- (iii) Remuneração dos CRI Seniores;
- (iv) amortização dos CRI Seniores e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (v) recomposição do Fundo de Reserva;
- (vi) amortização extraordinária dos CRI Seniores com o excesso dos recursos arrecadados;
- (vii) após a amortização integral do valor de principal dos CRI Seniores, a remuneração em atraso dos CRI Subordinados;
- (viii) amortização dos CRI Subordinados;
- (ix) amortização extraordinária e proporcional dos CRI Subordinados; e
- (x) após a amortização integral do valor de principal dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, pagamento do Prêmio de Subordinação.

8.4.1. Tendo em vista que os CRI Subordinados serão pagos de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos acima descrita, estes não serão considerados inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pelo atendimento à Ordem de Prioridade de Pagamentos.

[Handwritten signature]
R ✓
42



8.5. A Promessa de Cessão de Estoque consiste no compromisso da Devedora em ceder fiduciariamente para a operação os Recebíveis Imobiliários provenientes da venda das unidades em estoque listadas no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ("Promessa de Cessão de Estoque" e "Unidades Prometidas").

8.5.1. Para fins de controle desse mecanismo, as unidades deverão ser avaliadas a 66% (sessenta e seis por cento) do Valor Geral de Vendas ("VGV") informado pela Devedora no momento da constituição da Promessa de Cessão de Estoque, considerando apenas a porcentagem do VGV detida pela Devedora ("VGV % Urbplan"). Sempre que a razão entre (i) o somatório (a) das Unidades Prometidas, avaliadas da forma descrita acima, e (b) do Saldo de Recebíveis Imobiliários Adimplentes e (ii) o Saldo Devedor Atualizado da CCB for maior que 100% ("Razão de Promessa de Cessão de Estoque Mínima"), a Devedora poderá solicitar a liberação de Unidades Prometidas até que a Razão de Promessa de Cessão de Estoque Mínima volte para 100% (cem por cento). As Unidades Prometidas a serem liberadas serão sempre as primeiras disponíveis do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ou anexos que o substituam;

8.5.2. Trimestralmente, nos meses de março, junho, setembro e dezembro, a Devedora encaminhará à Fiduciária, a quem caberá a verificação do Razão de Promessa de Cessão de Estoque Mínima, um relatório contendo as informações de estoque de unidades dos respectivos empreendimentos desenvolvidos pelas Fiduciantes, contendo:

- a. Número de unidades disponíveis para a venda;
- b. Preço de venda estimado de cada unidade;
- c. Participação da respectiva Fiduciante na receita de cada unidade;
- d. Nome do empreendimento;
- e. Quadra e lote de cada unidade.

8.5.3. Sem prejuízo da obrigação prevista na Cláusula 8.5.2., acima, a Devedora obrigou-se a, mensalmente, apresentar à Securitizadora relatório contendo a informação dos lotes em Estoque que foram vendidos no mês anterior.

Handwritten signatures and initials:
A large signature in blue ink is visible in the bottom right corner, along with several smaller initials and checkmarks.



CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias (conforme aplicáveis para as Fases 1 e 2) e sobre a Conta Centralizadora, incluindo a parte dos Direitos Creditórios Totais nela depositados e que pertencem aos Proprietários, que não é lastro de qualquer CRI e cujos recursos serão objeto de devolução aos Proprietários, constituindo os Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

9.1.1. A partir da Data de Substituição, o Regime Fiduciário acima descrito deixará de ser aplicado aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e passará a ser aplicável aos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários representados pelas Novas CCI, às Garantias, e à Conta Centralizadora, incluindo a parte dos Direitos Creditórios Totais nela depositados e que pertencem aos Proprietários, que não é lastro de qualquer CRI e cujos recursos serão objeto de devolução aos Proprietários.

9.2. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI (durante a Fase 1), os Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários representados pelas Novas CCI (durante a Fase 2) e Garantias, sob Regime Fiduciário, e a Conta Centralizadora, inclusive a parte dos Direitos Creditórios Totais nela depositados e que pertencem aos Proprietários (que não é lastro de qualquer CRI e cujos recursos serão objeto de devolução aos Proprietários), permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97, os Créditos Imobiliários (durante a Fase 1), os Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (durante a Fase 2), as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora e a Conta Centralizadora, inclusive a parte dos Direitos Creditórios Totais nela depositados e que pertencem aos Proprietários (que não é lastro de qualquer CRI e cujos recursos serão objeto de devolução aos Proprietários), estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

DS
A ✓
R 44



9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

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

- a) a custódia da CCI (durante a Fase 1) e das Novas CCI (durante a Fase 2), envolvendo a guarda e conservação de via original da Escritura de Emissão, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e conservação dos documentos em vias originais que dão origem aos Créditos Imobiliários (durante a Fase 1) serão de responsabilidade da Emissora e aos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (durante a Fase 2) serão de responsabilidade da Devedora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários (durante a Fase 1) são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.
- d) a administração dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (durante a Fase 2) são atividades que contarão com a atuação operacional da Devedora ou por empresa terceirizada contratada sob a responsabilidade desta, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelos Adquirentes em razão dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials, located at the bottom right of the page.



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

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

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

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM n.º 28/83;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e o artigo 10 da Instrução CVM n.º 28/83;
- d) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização; e,
- e) ter verificado a regularidade da constituição das garantias da Emissão, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos do artigo 12, inciso IX, da Instrução CVM n.º 28/83.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

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

R 46



- b) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;
- c) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, que sejam comprovadamente recebidos, de forma inequívoca;
- f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo;
- g) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como realização dos Créditos Imobiliários e Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- i) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, justificando as razões de tal medida;
- j) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- k) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme estipulado no presente Termo; e


R ✓
47



- l) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Terceira, abaixo, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização do primeiro CRI e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

10.4.1. A remuneração definida no item 10.4, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo Índice Geral de Preços-Mercado, divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-M/FGV"), o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.3. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas "*pro rata die*", se necessário.

10.4.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.4.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.



10.4.6. A remuneração referida no item 10.4, acima, não inclui as despesas mencionadas na cláusula décima terceira, abaixo.

10.4.7. A remuneração prevista no item 10.4 supra não inclui as despesas incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, sendo o prazo de 05 (cinco) dias úteis para pagamento das despesas incorridas ao Agente Fiduciário.

10.4.8. Em caso de inadimplemento financeiro pela Emissora, nos termos do item 10.4. acima, não sanado nos prazos previstos nos documentos da operação será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à atividades, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora, para assessoria aos titulares dos CRI em processo de renegociação das condições dos CRI requerido pela Emissora, bem como para (i) comparecimento em reuniões formais com Emissora e/ou titulares dos CRI e Assembleias Gerais de Titulares de CRI; e (ii) implementação das consequentes decisões tomadas pelos titulares de CRI.

10.4.9. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos titulares dos CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos

AS A 2 ✓
R



com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI;
- c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei n.º 9.514/97; ou
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

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

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

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

(Handwritten signatures and initials)



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

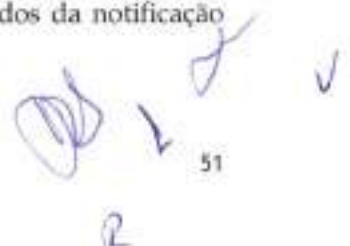
11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI (durante a Fase 1), Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (durante a Fase 2) e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei n.º 9.514/97.

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

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.3, acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.


51
R

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

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

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

12.3. A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

- a) ao Agente Fiduciário;
- b) ao representante da Emissora;
- c) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- d) pelos Titulares dos CRI Subordinados; ou
- e) à pessoa designada pela CVM.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten checkmark]

[Handwritten mark]



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

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

12.7. Para os fins deste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, observado o disposto no item 12.8, abaixo, sendo certo que as matérias que afetem os direitos e deveres dos CRI Seniores ou dos CRI Subordinados deverão contar com a aprovação de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Seniores ou, conforme o caso, dos CRI Subordinados em circulação, em deliberações tomadas separadamente. Serão consideradas matérias que afetem direitos e deveres dos CRI Subordinados qualquer alteração dos direitos, prerrogativas ou opções atribuídas à Devedora neste Termo.

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

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

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

12.10. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quorums* de deliberação estabelecidos neste Termo.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



12.11. Nos termos do item 6.8 e seus subitens deste Termo, a substituição da CCI representativa dos Créditos Imobiliários pelas Novas CCI representativas dos Recebíveis Imobiliários e/ou dos Novos Recebíveis Imobiliários como lastro dos CRI objeto desta Emissão é aprovada, de pleno direito e de forma antecipada, pelos Titulares de CRI pelo ato de subscrever ou adquirir qualquer CRI, de modo que representa aprovação de tal substituição (i) o ato da subscrição dos CRI, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e (ii) o ato da aquisição dos CRI, de acordo com o disposto neste Termo, de modo que a referida substituição não será objeto de deliberação pela assembleia geral.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado (inclusive da CCI e das Novas CCI), inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários (durante a Fase 1), Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (durante a Fase 2) e Garantias integrantes do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- c) as despesas com publicações, notificações, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 10.4.2, acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several initials on the right.



arcadas pelo Patrimônio Separado, desde que aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

- d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários (durante a Fase 1), Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (durante a Fase 2) e Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade, nos termos dos Documentos da Operação;
- f) as despesas previstas no item 10.4, acima, e subitens, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;
- g) as despesas incorridas pela Emissora com a depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários (durante a Fase 1) e das Novas CCI representativas dos Recebíveis Imobiliários e/ou dos Novos Recebíveis Imobiliários (durante a Fase 2);
- h) despesas com a atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de manutenção deste serviço pelos Investidores; e
- i) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as



despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e,

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

13.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em assembleia geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea "b" do item 13.3, acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI e das Novas CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI e das Novas CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

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

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

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

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

Os Investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua



condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

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

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

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

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

(ii) IOF



Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 6% (seis por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

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

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

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

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

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

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%;



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

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

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei n.º 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

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

AS
R
L
60



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE").

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis n.ºs 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários (durante a Fase 1) e os Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (durante a Fase 2) sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;

L 61



- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários (durante a Fase 1) e Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (durante a Fase 2); e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários (durante a Fase 1), Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (durante a Fase 2) e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;
- c) Risco de crédito da Devedora e dos Adquirentes: o risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora durante a Fase 1 e nos Adquirentes na Fase 2. Desta forma, durante a Fase 1, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas na CCB, e durante a Fase 2, na capacidade dos Adquirentes de cumprirem suas obrigações decorrentes dos Contratos de Comercialização. O descumprimento, pela Devedora, na Fase 1, ou dos Adquirentes, na Fase 2, da obrigação de pagar as parcelas devidas em razão da CCB ou dos Contratos de Comercialização, conforme o caso, poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI para a Fase 1 ou 2, conforme o caso;
- d) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- e) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- f) Risco de Perda de Principal dos CRI Subordinados: Em relação aos CRI Subordinados, tendo em vista a Subordinação e a Ordem de Prioridade de Pagamentos, que privilegia o





pagamento da Remuneração e amortização de principal dos CRI Seniores, não há garantia de que o titular dos CRI Subordinados receberá 100% (cem por cento) do valor de principal e Remuneração dos CRI Subordinados, ou mesmo, qualquer valor a título de Prêmio de Subordinação.

- g) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- h) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, durante a Fase 1, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária total ou resgate antecipado dos CRI e (ii) pré-pagamento dos Recebíveis Imobiliários e/ou dos Novos Recebíveis Imobiliários, durante a Fase 2, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas Amortizações Extraordinárias Parciais dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- i) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- j) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;



- k) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- l) Riscos de execução das obras dos Empreendimentos: Existe o risco das obras de um ou mais Empreendimentos não serem concluídas, no todo ou parte, durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a solvência dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária (durante a Fase 1) e dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários representados pelas Novas CCI (durante a Fase 2);
- m) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis: Existe o risco de um ou mais Empreendimentos serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Cessão Fiduciária de Recebíveis ou os Recebíveis Imobiliários, conforme o caso;
- n) Riscos Decorrentes da Due Diligence: Para fins dessa Oferta Restrita, foi contratado um escritório especializado para análise dos principais aspectos relacionados aos Empreendimentos, estritamente no âmbito legal, a fim de viabilizar a Oferta Restrita ("Relatório de Auditoria"). Entretanto, o Relatório de Auditoria não pode ser entendido como exaustivo e suficiente e, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos e analisados que impactem negativamente a Oferta Restrita; a apresentação do Relatório de Auditoria não será uma condição para a subscrição ou integralização dos CRI; e as análises e conclusões nele contidos não modificarão ou alteração qualquer obrigação assumida no âmbito deste Termo, nem mesmo a eventual obrigação de integralização de qualquer CRI ainda não cumprida por qualquer Investidor;
- o) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI: Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis (durante a Fase 1), e, tampouco, dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários integrantes do lastro dos CRI (durante a Fase 2), os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos do item 7.2 acima conterão informações a serem prestadas pela Devedora, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade


64

✓



decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pela Devedora.

- p) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários (durante a Fase 1) e Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários (durante a Fase 2) vinculados pelo presente Termo, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

18.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

18.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, salvo com relação à substituição do lastro prevista no item 6.8 acima e itens seguintes, inclusive conforme permitido pelos termos dos itens 6.8.2 e 6.8.2.1 deste Termo.

18.5. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agirem em conformidade

AS
R L ✓
65



com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Devedora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM n.º 28/83, e dos artigos aplicáveis da Lei n.º 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES

19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes no preâmbulo deste Termo, ou para outros que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

19.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas (i) sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, por fax ou por telegrama, nos endereços mencionados neste Termo ou (ii) por correio eletrônico, com confirmação eletrônica de recebimento, para os Investidores que assim optarem, devendo ser encaminhadas aos endereços eletrônicos que venham a ser oportunamente informados por tais Investidores. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI

20.1. Decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição dos CRI, a Emissora poderá, a seu critério, propor o desdobramento dos CRI com o objetivo de reduzir o seu valor nominal unitário, na data que venha a ser determinada pela Emissora ("Desdobramento"), desde que, cumulativamente, sejam atendidos os seguintes requisitos:

- a) inexistência de inadimplemento financeiro perante os Titulares dos CRI;
- b) atendimento aos requisitos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 414/04;
- c) atendimento aos requisitos dos §§ 6º e 7º do artigo 7º da Instrução CVM n.º 414/04;



- d) regularidade do registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM; e
- e) aprovação do Desdobramento pela maioria simples dos Titulares dos CRI em circulação, reunidos em assembleia geral convocada para este fim, nos termos da cláusula décima segunda, acima.

20.2. O Desdobramento terá como consequência o aumento da quantidade vigente de CRI, em função do desdobramento de cada unidade de CRI em novas unidades de CRI, gerando, portanto, o aumento proporcional da quantidade de CRI titulada por cada Investidor e não alterando, de nenhuma forma, o valor total do investimento de cada titular de CRI.

20.3. A Emissora informará, por meio de aviso publicado na forma do item 7.1, acima, o desdobramento dos CRI que preencher os requisitos elencados no item 20.1, acima, bem como a data a partir da qual tais CRI passarão a ter o novo valor nominal unitário. Antes da data de realização da assembleia geral referida na alínea "e" do item 20.1, acima, a Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário todos os documentos que evidenciem a satisfação dos requisitos elencados acima.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: ARBITRAGEM

21.1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Termo será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/96.

21.2. A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio São Paulo - AmCham ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as partes adotam e declaram conhecer.

21.2.1. As especificações dispostas neste Termo têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

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

Handwritten initials and a checkmark:
R
L ✓



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

21.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei n.º 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

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

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

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

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

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

21.10. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Handwritten signature

Handwritten mark



21.11. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Termo, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

ANEXO I - CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI Seniores

CRI Senior		
Data	% Amort	Incorpora Juros
24/06/16	0,0000%	Sim
24/jul/16	0,00000%	Não
24/ago/16	0,00000%	Não
24/set/16	0,00000%	Não
24/out/16	0,00000%	Não
24/nov/16	0,00000%	Não
24/dez/16	0,00000%	Não
24/jan/17	0,00000%	Não
24/fev/17	0,00000%	Não
24/mar/17	0,00000%	Não
24/abr/17	0,00000%	Não
24/mai/17	0,00000%	Não
24/jun/17	0,00000%	Não
24/jul/17	0,00000%	Não
24/ago/17	0,00000%	Não
24/set/17	0,00000%	Não
24/out/17	0,00000%	Não
24/nov/17	0,00000%	Não
24/dez/17	0,00000%	Não
24/jan/18	0,00000%	Não
24/fev/18	0,00000%	Não
24/mar/18	0,00000%	Não
24/abr/18	0,00000%	Não
24/mai/18	0,00000%	Não
24/jun/18	0,00000%	Não
24/jul/18	0,69116%	Não
24/ago/18	0,70126%	Não
24/set/18	0,71157%	Não
24/out/18	0,72211%	Não
24/nov/18	0,73289%	Não
24/dez/18	0,74390%	Não
24/jan/19	0,75517%	Não
24/fev/19	0,76669%	Não

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] ✓
 R [Signature]

24/mar/19	0,77848%	Não
24/abr/19	0,79054%	Não
24/mai/19	0,80289%	Não
24/jun/19	0,81553%	Não
24/jul/19	0,82848%	Não
24/ago/19	0,84174%	Não
24/set/19	0,85533%	Não
24/out/19	0,86926%	Não
24/nov/19	0,88354%	Não
24/dez/19	0,89819%	Não
24/jan/20	0,91321%	Não
24/fev/20	0,92862%	Não
24/mar/20	0,94444%	Não
24/abr/20	0,96068%	Não
24/mai/20	0,97736%	Não
24/jun/20	0,99450%	Não
24/jul/20	1,01212%	Não
24/ago/20	1,03023%	Não
24/set/20	1,04886%	Não
24/out/20	1,06802%	Não
24/nov/20	1,08775%	Não
24/dez/20	1,10806%	Não
24/jan/21	1,12898%	Não
24/fev/21	1,15054%	Não
24/mar/21	1,17277%	Não
24/abr/21	1,19569%	Não
24/mai/21	1,21935%	Não
24/jun/21	1,24377%	Não
24/jul/21	1,26900%	Não
24/ago/21	1,29506%	Não
24/set/21	1,32202%	Não
24/out/21	1,34990%	Não
24/nov/21	1,37876%	Não
24/dez/21	1,40865%	Não
24/jan/22	1,43962%	Não
24/fev/22	1,47174%	Não
24/mar/22	1,50506%	Não
24/abr/22	1,53966%	Não

Handwritten signature

Handwritten checkmark and scribbles

24/mai/22	1,57561%	Não
24/jun/22	1,61298%	Não
24/jul/22	1,65187%	Não
24/ago/22	1,69237%	Não
24/set/22	1,73457%	Não
24/out/22	1,77859%	Não
24/nov/22	1,82454%	Não
24/dez/22	1,87256%	Não
24/jan/23	1,92278%	Não
24/fev/23	1,97536%	Não
24/mar/23	2,03046%	Não
24/abr/23	2,08828%	Não
24/mai/23	2,14901%	Não
24/jun/23	2,21288%	Não
24/jul/23	2,28013%	Não
24/ago/23	2,35105%	Não
24/set/23	2,42593%	Não
24/out/23	2,50512%	Não
24/nov/23	2,58900%	Não
24/dez/23	2,67799%	Não
24/jan/24	2,77257%	Não
24/fev/24	2,87328%	Não
24/mar/24	2,98073%	Não
24/abr/24	3,09564%	Não
24/mai/24	3,21878%	Não
24/jun/24	3,35108%	Não
24/jul/24	3,49359%	Não
24/ago/24	3,64754%	Não
24/set/24	3,81436%	Não
24/out/24	3,99573%	Não
24/nov/24	4,19363%	Não
24/dez/24	4,41042%	Não
24/jan/25	4,64894%	Não
24/fev/25	4,91262%	Não
24/mar/25	5,20565%	Não
24/abr/25	5,53321%	Não
24/mai/25	5,90177%	Não
24/jun/25	6,31954%	Não

ASX

✓
←
↓



24/jul/25	6,79706%	Não
24/ago/25	7,34811%	Não
24/set/25	7,99109%	Não
24/out/25	8,75106%	Não
24/nov/25	9,66312%	Não
24/dez/25	10,77796%	Não
24/jan/26	12,17164%	Não
24/fev/26	13,96364%	Não
24/mar/26	16,35314%	Não
24/abr/26	19,69864%	Não
24/mai/26	24,71711%	Não
24/jun/26	33,08156%	Não
24/jul/26	49,81093%	Não
24/ago/26	100,00000%	Não

Handwritten signature or initials in blue ink.

✓

Handwritten signature or initials in blue ink.

ANEXO I - CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI Subordinados

CRI Subordinado		
Data	% Amort	Incorpora Juros
24/jul/16	0,00000%	Sim
24/ago/16	0,00000%	Sim
24/set/16	0,00000%	Sim
24/out/16	0,00000%	Sim
24/nov/16	0,00000%	Sim
24/dez/16	0,00000%	Sim
24/jan/17	0,00000%	Sim
24/fev/17	0,00000%	Sim
24/mar/17	0,00000%	Sim
24/abr/17	0,00000%	Sim
24/mai/17	0,00000%	Sim
24/jun/17	0,00000%	Sim
24/jul/17	0,00000%	Sim
24/ago/17	0,00000%	Sim
24/set/17	0,00000%	Sim
24/out/17	0,00000%	Sim
24/nov/17	0,00000%	Sim
24/dez/17	0,00000%	Sim
24/jan/18	0,00000%	Sim
24/fev/18	0,00000%	Sim
24/mar/18	0,00000%	Sim
24/abr/18	0,00000%	Sim
24/mai/18	0,00000%	Sim
24/jun/18	0,00000%	Sim
24/jul/18	0,00000%	Sim
24/ago/18	0,00000%	Sim
24/set/18	0,00000%	Sim
24/out/18	0,00000%	Sim

OS

k

h

24/nov/18	0,00000%	Sim
24/dez/18	0,00000%	Sim
24/jan/19	0,00000%	Sim
24/fev/19	0,00000%	Sim
24/mar/19	0,00000%	Sim
24/abr/19	0,00000%	Sim
24/mai/19	0,00000%	Sim
24/jun/19	0,00000%	Sim
24/jul/19	0,00000%	Sim
24/ago/19	0,00000%	Sim
24/set/19	0,00000%	Sim
24/out/19	0,00000%	Sim
24/nov/19	0,00000%	Sim
24/dez/19	0,00000%	Sim
24/jan/20	0,00000%	Sim
24/fev/20	0,00000%	Sim
24/mar/20	0,00000%	Sim
24/abr/20	0,00000%	Sim
24/mai/20	0,00000%	Sim
24/jun/20	0,00000%	Sim
24/jul/20	0,00000%	Sim
24/ago/20	0,00000%	Sim
24/set/20	0,00000%	Sim
24/out/20	0,00000%	Sim
24/nov/20	0,00000%	Sim
24/dez/20	0,00000%	Sim
24/jan/21	0,00000%	Sim
24/fev/21	0,00000%	Sim
24/mar/21	0,00000%	Sim
24/abr/21	0,00000%	Sim
24/mai/21	0,00000%	Sim
24/jun/21	0,00000%	Sim
24/jul/21	0,00000%	Sim
24/ago/21	0,00000%	Sim
24/set/21	0,00000%	Sim
24/out/21	0,00000%	Sim
24/nov/21	0,00000%	Sim
24/dez/21	0,00000%	Sim

Handwritten signature

Handwritten checkmarks and arrows

24/jan/22	0,00000%	Sim
24/fev/22	0,00000%	Sim
24/mar/22	0,00000%	Sim
24/abr/22	0,00000%	Sim
24/mai/22	0,00000%	Sim
24/jun/22	0,00000%	Sim
24/jul/22	0,00000%	Sim
24/ago/22	0,00000%	Sim
24/set/22	0,00000%	Sim
24/out/22	0,00000%	Sim
24/nov/22	0,00000%	Sim
24/dez/22	0,00000%	Sim
24/jan/23	0,00000%	Sim
24/fev/23	0,00000%	Sim
24/mar/23	0,00000%	Sim
24/abr/23	0,00000%	Sim
24/mai/23	0,00000%	Sim
24/jun/23	0,00000%	Sim
24/jul/23	0,00000%	Sim
24/ago/23	0,00000%	Sim
24/set/23	0,00000%	Sim
24/out/23	0,00000%	Sim
24/nov/23	0,00000%	Sim
24/dez/23	0,00000%	Sim
24/jan/24	0,00000%	Sim
24/fev/24	0,00000%	Sim
24/mar/24	0,00000%	Sim
24/abr/24	0,00000%	Sim
24/mai/24	0,00000%	Sim
24/jun/24	0,00000%	Sim
24/jul/24	0,00000%	Sim
24/ago/24	0,00000%	Sim
24/set/24	0,00000%	Sim
24/out/24	0,00000%	Sim
24/nov/24	0,00000%	Sim
24/dez/24	0,00000%	Sim
24/jan/25	0,00000%	Sim
24/fev/25	0,00000%	Sim

MS

R

✓

L

24/mar/25	0,00000%	Sim
24/abr/25	0,00000%	Sim
24/mai/25	0,00000%	Sim
24/jun/25	0,00000%	Sim
24/jul/25	0,00000%	Sim
24/ago/25	0,00000%	Sim
24/set/25	0,00000%	Sim
24/out/25	0,00000%	Sim
24/nov/25	0,00000%	Sim
24/dez/25	0,00000%	Sim
24/jan/26	0,00000%	Sim
24/fev/26	0,00000%	Sim
24/mar/26	0,00000%	Sim
24/abr/26	0,00000%	Sim
24/mai/26	0,00000%	Sim
24/jun/26	0,00000%	Sim
24/jul/26	0,00000%	Sim
24/ago/26	0,00000%	Sim
24/set/26	100,00000%	Não

MS

R ✓
L 77



ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO
ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04

SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.355, 3º andar, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 62.285.390/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª e 26ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., que passam a constituir a 158ª e a 159ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ("Emissão"), companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("Habitasec"), nos termos das Instruções CVM n.ºs 476/09 e 414/04, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Habitasec e o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Habitasec no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo - SP, 18 de julho de 2019.

SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.
Coordenador Líder

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO III - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI PARA OS FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI N.º 10.931/04

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário n.º (i) Série SCO; e (ii) Número 0001 ("CCI"), emitida por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 24 de março de 2011 ("Escritura de Emissão"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª e 26ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. ("Gaia"), que passaram a constituir a 158ª e a 159ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("Emissora") ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio da consolidação do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão datado de 18 de julho de 2019 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei n.º 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se registrado e custodiada, respectivamente nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei n.º 10.931/04.

Rio de Janeiro, 18 de julho de 2019,

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Handwritten initials: a large 'V' at the top right, and 'R' and 'L' at the bottom right.