

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª e 2ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DA**

**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 02.783.423/0001-50

Handwritten signatures and initials in blue ink. There are several distinct marks: a large, stylized signature at the top right, a smaller signature below it, and a set of initials at the bottom right that include a triangle with the number '1' inside.

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as Partes a seguir nomeadas e assim doravante denominadas quando referidas em conjunto:

**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º Andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora”);

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 717, 10º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”);

Firmam o presente “*Termo de Securitização de Cédula de Créditos Imobiliários*” (“Termo de Securitização”), para vincular a Cédula de Crédito Imobiliário, conforme abaixo caracterizada, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª séries da 2ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### II – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

“ Banco Liquidante”	<b>BANCO PAULISTA S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº. 1.355 – 2º Andar – Pinheiros, inscrito no CNPJ sob nº
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	61.820.817/0001-09;
“Agente Escriturador”:	<b>BANCO BRADESCO S.A.</b> , instituição financeira com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, situado na Vila Yara, na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12;
“Agente Fiduciário”:	Significa a <b>SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.</b> , acima qualificada;
“Alienação Fiduciária dos Imóveis”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.1, subitem “a” deste Termo de Securitização;
“Alienação Fiduciária Futura do Imóvel”:	Significa a alienação fiduciária a ser constituída pela Garantidora sobre o imóvel objeto da matrícula 77.359 do Cartório do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, em favor do Cedente, nos termos da Cláusula 2.6. da CCBI;
“Assembleia Geral”:	Significa qualquer assembleia geral dos titulares dos CRI a ser realizada de acordo com este Termo;
“Assessor Jurídico”	Significa a <b>BUGELLI SOCIEDADE DE ADVOGADOS</b> , sociedade de advogados com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 10º andar, conjunto 103, torre Capital Building, Butantã, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ sob o nº 20.796.120/0001-54;
“Boletim(ns) 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 de Securitização e da Oferta Restrita;
“CCI”:	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real imobiliária sob a forma escritural, com base na CCBI, conforme abaixo definida, emitida nos termos da Escritura de Emissão, celebrada pelo Cedente, conforme extrato constante do Anexo I;
“CDI”:	Significa Certificado de Depósito Interfinanceiro, divulgado pela CETIP;
“Cedente”:	<b>BANCO PAULISTA S.A.</b> , conforme acima qualificado;
“CETIP”:	CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS, com sede na

	Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira;
“Comunicado de Encerramento”:	Comunicado de encerramento da Oferta Restrita que deverá ser enviado, pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados de seu encerramento, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476;
“Condições Precedentes”:	São as condições previstas na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição, as quais devem ser atendidas para a adequada distribuição dos CRI;
“Conta Centralizadora”:	Conta corrente nº 26.583-0, Agência 001, do Banco Paulista S.A. (nº 611), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar por escrito, com prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI, na qual os Créditos da CCI serão recebidos;
“Contrato de Cessão”:	“ <i>Contrato de Cessão de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ”, firmado em 27 de agosto de 2014, entre o Cedente, nesta qualidade, a Emissora, na qualidade de cessionária;
“Contrato de Distribuição”:	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Primária, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª séries da 2ª Emissão da Emissora, entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a forma de distribuição dos CRI;
“CCBI”	Cédula de Crédito Bancário nº 55.292-8, emitida por <b>PORTE CONSTRUTORA LTDA.</b> , já qualificada, em 07 de julho de 2014, tendo como credor o <b>BANCO PAULISTA S.A.</b> , já qualificado, oriunda do Contrato de Empréstimo;
“Cessão Fiduciária de CDB”	Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Certificado de Depósito Bancário, firmado entre <b>PORTE CONSTRUTORA LTDA.</b> , na qualidade de outorgante, e <b>BANCO PAULISTA S.A.</b> , na qualidade de outorgado, em 07 de julho de 2014;
“Cessão Fiduciária de	Contrato de Constituição de Garantia de Cessão Fiduciária de



<b>Créditos</b>	Créditos Imobiliários Presentes e Futuros e Outras Avenças, firmado entre <b>PORTE CONSTRUTORA LTDA.</b> , na qualidade de outorgante, e <b>BANCO PAULISTA S.A.</b> , na qualidade de outorgado, em 07 de julho de 2014;
<b>“Contrato de Empréstimo”</b>	Contrato de Empréstimo nº 55.292-8, firmado entre <b>PORTE CONSTRUTORA LTDA.</b> , já qualificada, e o <b>BANCO PAULISTA S.A.</b> , também já qualificado, em 07 de julho de 2014;
<b>“Coobrigados da CCBI”:</b>	<b>MARCO ANTONIO MELRO</b> , brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.733.602-9 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 036.100.078-26 e <b>SANDRA GASPAS VASCONCELOS MELRO</b> , brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 10.544.477-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 037.802.238-56, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 100, apto. 131, Tatuapé, CEP 03312-00;
<b>“Coordenador Líder”:</b>	<b>SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº. 62.285.390/0001-40;
<b>“Créditos Imobiliários CCI”:</b>	Significa os créditos imobiliários em aberto na presente data, decorrentes da CCI, representativa dos créditos da CCBI, oriunda do Contrato de Empréstimo, por meio da qual a <b>PORTE CONSTRUTORA LTDA.</b> e os Coobrigados estão obrigados, de forma irrevogável e irretroatável, a pagar o saldo devedor da CCBI, na forma, prazos e condições estabelecidos no respectivo instrumento;
<b>“CRI”:</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e da 2ª séries da 2ª emissão da Emissora, quando mencionados em conjunto. Os CRI da Emissão encontram-se identificados na Cláusula Terceira deste Termo;
<b>“CRI em Circulação”</b>	Significa a totalidade dos CRI, excetuados aqueles de titularidade de partes relacionadas à Emissora. Para os fins do presente Termo,

	entende-se por partes relacionadas qualquer pessoa, física ou jurídica, que participe do quadro societário da Emissora ou, ainda, que seja investida por ela.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Emissão”:	27 de agosto de 2014;
“Devedora”	<b>PORTE CONSTRUTORA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, Tatuapé, CEP: 03309-060, inscrita no CNPJ sob o nº. 56.233.935/0001-72;
“Garantidora”:	<b>VILELA III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 2, Tatuapé, CEP: 03309-060, inscrita no CNPJ sob o nº 18.584.232/0001-08;
“Dia Útil”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Documentos da Operação”:	Constituem os Documentos da Operação: (i) o Contrato de Empréstimo; (ii) a CCBI; (iii) Cessão Fiduciária de Créditos; (iv) Cessão Fiduciária de Créditos de CDB; (v) Escritura de Emissão; (vi) Extrato da CCI; (vii) Contrato de Cessão; (viii) Contrato de Distribuição; e (ix) Termo de Securitização;
“Emissão”:	A presente 2ª Emissão de CRI da Emissora em 1ª e 2ª séries;
“Emissora”:	A <b>ALTERE SECURITIZADORA S.A.</b> , devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo;
“Escritura de Emissão”:	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Com Garantias Reais Imobiliárias sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado pelo Cedente, atuando, tanto na qualidade de emissor, quanto na qualidade de custodiante;
“Extrato da CCI”	Extrato da CCI, contendo as principais características da CCI;
“Garantias da CCBI”:	Além do Regime Fiduciário, constituído conforme este Termo de Securitização, são consideradas garantias a Coobrigação; a Alienação

	Fiduciária dos Imóveis; a Cessão Fiduciária de CDB; e a Cessão Fiduciária de Créditos;
“Instituição Custodiante”:	Significa <b>BANCO PAULISTA S.A.</b> , conforme acima qualificado;
“Instrução CVM nº 28”:	Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário;
“Instrução CVM nº 476”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
“Investidores” ou “Titular(es) do(s) CRI”:	Os investidores e titulares dos CRI objeto da presente Emissão;
“IPCA”	Significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IGBE;
“Lei nº 10.931/2004”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“Lei nº 9.514/1997”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“Obrigações Garantidas”:	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela <b>PORTE CONSTRUTORA LTDA</b> e pelos Coobrigados no Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento dos valores relativos ao Contrato de Empréstimo e à CCBI;
“Oferta Restrita”:	A presente Emissão de CRI, realizada no âmbito da Instrução CVM 476;
“Patrimônio Separado”:	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos da CCBI, representados pela CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à



	liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado;
<b>“Preço de Cessão”:</b>	R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), observadas as deduções previstas nas Cláusulas 6.2.1, 6.2.2 e 6.2.3 do Contrato de Cessão;
<b>“Regime Fiduciário”:</b>	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os créditos da CCBI, representados pela CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado; e
<b>“Termo de Securitização”:</b>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.

## CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CCI

2.1 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários CCI, cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.2 Por meio do presente Termo de Securitização, a totalidade dos Créditos Imobiliários CCI, foram vinculados à presente Emissão, cujo saldo total, desconsiderados os juros aplicáveis, corresponde ao Preço de Cessão.

2.2.1 Pela cessão dos Créditos Imobiliários CCI e da CCI que os representa, a Emissora pagará ao Cedente o Preço de Cessão, do qual o Cedente autoriza a retenção das despesas incorridas e ainda não pagas no momento da cessão no valor de até R\$ 39.209,50 (trinta e nove mil, duzentos e nove reais e cinquenta centavos), referentes a: (i) deságio da Emissora no montante de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais); (ii) registro do CRI na CETIP, no montante total de R\$ 6.279,50 (seis mil, duzentos e setenta e nove reais e cinquenta centavos), composto pela soma da taxa Pré – Registro no valor de R\$ 361,15 (trezentos e sessenta e um reais e quinze centavos) e da Taxa na Emissão do Registro no valor de R\$ 5.918,35 (cinco mil,



novecentos e dezoito reais e trinta e cinco centavos); (iii) registro de CCI na CETIP no montante de R\$ 930,00 (novecentos e trinta reais); (iv) remuneração do Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, acrescida de despesas de estruturação e distribuição, no montante de R\$ 1.000,00 (um mil reais); (v) remuneração da Instituição Custodiante no montante de R\$ 1.000,00 (um mil reais); e (vi) remuneração do Assessor Jurídico no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

2.2.1.1 Considerando que parte das despesas relativas à presente Emissão de CRI têm caráter periódico, fica estabelecido, desde já, que o Cedente deverá reembolsar tais despesas à Emissora, em especial, mas não se limitando às despesas referentes a: (i) remuneração do Agente Escriturador no montante de R\$ 533,68 (quinhentos e trinta e três reais e sessenta e oito centavos) mensais por série; (ii) remuneração do Agente Fiduciário no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por trimestre; (iii) remuneração da Emissora pelo desempenho de suas obrigações oriundas da presente emissão no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais; e (iv) custos relativos à manutenção de conta da Emissora na CETIP no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais) mensais.

2.2.1.2 O valor do reembolso das despesas indicadas no item 2.2.1.1., acima, abrangerá o valor de eventuais reajustes ou atualizações, conforme previsto nos respectivos documentos.

2.2.2 De acordo com o Contrato de Cessão o Cedente e a Emissora estabeleceram que o valor correspondente a R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais) será pago em moeda corrente nacional, após a integralização de todos os CRI e após as deduções referidas na Cláusula 2.2.1 acima.

2.2.3 Os Créditos Imobiliários CCI, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pela CCI, que, por sua vez, foi emitida com garantias reais imobiliárias, e encontra-se descrita no Contrato de Cessão, nos termos do parágrafo 5º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

2.2.4 O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/2004.

2.3 Os Créditos Imobiliários CCI foram adquiridos pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

2.3.1. A Cessão dos Créditos Imobiliários CCI em favor da Emissora foi formalizada mediante negociação da CCI por meio dos sistemas administrados pela CETIP.

2.4 A cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários CCI é realizada diretamente pelo Cedente, mediante débito da conta corrente nº 26.703-4, de titularidade da Devedora, aberta junto ao Cedente, conforme previsto na CCBI.

2.4.1 Os Créditos Imobiliários CCI, debitados da conta corrente acima referida, serão transferidos imediatamente à Conta Centralizadora, sendo, então, utilizados para o pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado e para a amortização mensal dos CRI.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1 Os CRI objeto da presente Emissão são lastreados nos Créditos Imobiliários CCI, representados pela CCI, e possuem as seguintes características:

#### **1ª Série:**

- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 1ª;
- c) Quantidade de CRI: 14 (quatorze);
- d) Valor Global da Série: R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo de Duração: 1.045 (um mil e quarenta e cinco dias), ou seja, o período correspondente entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento Final;
- g) Juros Remuneratórios: Correspondente a 127% (cento e vinte e sete por cento) da taxa CDI ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

- h) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II a este Termo, sendo o primeiro pagamento em 07 de setembro de 2014;
- i) Carência: Conforme Anexo II ao presente Termo;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não;
- l) Sistema de Registro Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 27 de agosto de 2014;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento Final: 07 de julho de 2017;
- p) Taxa de Amortização: 3,0303% ao mês;
- q) Garantias: (i) Regime Fiduciário; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de CDB; e (iv) Cessão Fiduciária de Créditos
- r) Coobrigação da Emissora: Não.

**2ª Série:**

- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 2ª;
- c) Quantidade de CRI: 1 (um);
- d) Valor Global da Série: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo de Duração: 1.045 (um mil e quarenta e cinco dias), ou seja, o período correspondente entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento Final;
- g) Juros Remuneratórios: Correspondente a 127% (cento e vinte e sete por cento) da taxa CDI ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
- h) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II a este Termo, sendo o primeiro pagamento em 07 de setembro de 2014;
- i) Carência: Conforme Anexo II ao presente Termo;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não;



- l) Sistema de Registro Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 27 de agosto de 2014;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento Final: 07 de julho de 2017;
- p) Taxa de Amortização: 3,0303% ao mês;
- q) Garantias: (i) Regime Fiduciário; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de CDB; e (iv) Cessão Fiduciária de Créditos
- r) Coobrigação da Emissora: Não.

3.2 Os CRI serão registrados para distribuição e negociação na CETIP, com esforços restritos de distribuição sob o regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476.

3.3 Até a Data de Vencimento dos CRI, todos os valores recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários CCI deverão ser destinados, mensalmente, à amortização *pro-rata* dos CRI, respeitadas as disposições contidas no presente Termo.

3.4 A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/2009 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009. A Emissão poderá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA, exclusivamente para informar a base de dados, nos termos do artigo 1º, §1º e 2º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código ANBIMA”).

3.4.1 A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476/2009 e do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004, (“Investidores”) 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 nº 409/2004 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).



3.4.2 Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/2009, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores, e subscritos por não mais que 20 (vinte) Investidores.

3.4.3 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, em moeda corrente nacional, nos termos do Boletim de Subscrição, devendo o investidor, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que está ciente que:

- a) Nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, a oferta dos CRI é dispensada de registro na CVM; e
- b) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/2009.

3.5 A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo tal fato ser comunicado pelo Coordenador Líder através de envio do comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.5.1 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476 e o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/DAS/Nº 002/2009 de 17 de dezembro de 2009, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.5.2 Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.5.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

3.6 Não obstante as disposições da Cláusula 3.5 acima, é permitido que a colocação dos CRI seja realizada de maneira parcial, sendo cancelados os CRI não subscritos dentro do prazo de 120 (cento e vinte dias) contados da data de emissão.

3.7 Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo investidor, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

3.7.1 Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 3.4.1 acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400/2003 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

#### **CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1 Os CRI serão subscritos e integralizados em moeda corrente nacional, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição, pelo preço de integralização, conforme previsto neste Termo.

4.2 O preço de integralização dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário, conforme a respectiva série, na Data de Emissão, acrescido da remuneração, conforme Cláusula 3.1 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período.

4.3 A integralização dos CRI será realizada via CETIP ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

#### **CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI.**

5.1 O saldo devedor, os juros e amortização mensal dos CRI devem seguir o quanto disposto no Anexo II ao presente Termo. Os juros remuneratórios a serem pagos aos titulares dos CRI serão calculados a partir da Data de Emissão dos CRI.

5.2 O cálculo dos juros remuneratórios deverá, ainda, respeitar a fórmula abaixo:

$$J = (\text{Fator DI} - 1) \times \text{VNb}, \text{ onde:}$$

J = Valor unitário de juros calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal de emissão, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das taxas DI Over, com uso de percentual aplicado, da Data de Emissão/Constituição, incorporação ou último pagamento, se houver, inclusive, até a data de cálculo, pagamento ou vencimento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento. O Fator DI é apurado de acordo com a fórmula:

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

n = Número de taxas DI over utilizadas;

p = Percentual aplicado sobre a taxa DI over, informado com 2 (duas) casas decimais;

$\text{TDI}_k$  = Taxa DI over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula:

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

$DI_k$  = Taxa DI over divulgada pela CETIP, utilizada com duas casas decimais.

Observações:

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

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Considera-se o fator resultante do produtório "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

## CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE DOS CRI

6.1 A Emissora somente poderá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários CCI, pela Devedora ou pelos Coobrigados, limitada a 98 % do Valor Nominal de Emissão do CRI (“Amortização Extraordinária”).

6.1.1 A Amortização Extraordinária será feita por meio do pagamento do efetivo valor a ser amortizado, acrescido da remuneração devida desde a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior até a data da Amortização Extraordinária.

6.2 Na hipótese descrita na Cláusula 6.1 acima, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes da antecipação parcial dos Créditos Imobiliários CCI para a Amortização Extraordinária Parcial dos CRI, no mês subsequente ao da ocorrência do evento, na data de pagamento da amortização ordinária programada, observando o quanto previsto na Cláusula Quinta e na Cláusula 6.1 acima.



6.3 Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova tabela de pagamentos do CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários CCI utilizados como lastro da Emissão. Essa nova tabela de amortização substituirá então aquela constante do anexo II a esse Termo para todos os fins e deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

6.4 Poderá, ainda, a Emissora promover o resgate dos CRI na hipótese de antecipação total dos Créditos Imobiliários CCI, pela Devedora ou pelos Coobrigados (“Resgate”).

6.4.1 O Resgate será feito por meio do pagamento do efetivo valor a ser resgatado, acrescido da remuneração devida desde a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate.

6.5 Na hipótese descrita na Cláusula 6.4 acima, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes da antecipação total dos Créditos Imobiliários CCI para o Resgate dos CRI, no mês subsequente ao da ocorrência de referido evento, na data de pagamento da amortização ordinária programada, observando o quanto previsto na Cláusula Quinta e na Cláusula 6.1 acima.

## CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1 A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis por meio de comunicação por escrito, sendo que as despesas oriundas de tais atos serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

7.2 A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição do investidor e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários CCI aos CRI.

7.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão do CRI;
- b) saldo devedor do CRI;
- c) critério de reajuste do CRI;
- d) data de vencimento final do CRI;
- e) valor pago ao titular do CRI no mês;
- f) valor recebido da Devedora ou dos Coobrigados;
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários CCI;
- h) tabela de amortização vigente (Anexo II), nos termos da cláusula 6.3;
- i) listagem dos créditos pré-pagos indicando a data do referido pré-pagamento, montante antecipado (se não integral);
- j) indicação dos montantes eventualmente pagos pelos Coobrigados, se houver.

7.3 A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários CCI.

7.3.1 A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; e (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu website, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados.

7.4 As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários CCI serão realizadas pela Emissora.

7.5 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo.

7.6 A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo.

7.7 A Emissora declara, ainda, o seguinte:

- a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários CCI;
- b) a custódia da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- c) a escrituração dos CRI será realizada pelo Agente Escriturador;
- d) a cessão prevista no Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente;
- e) os Créditos Imobiliários CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- f) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

- g) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- h) preparará suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;
- i) submeterá suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- j) divulgará suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 03 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- k) manterá os documentos mencionados no inciso (j) em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 03 (três) anos;
- l) observará as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
- m) divulgará em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358 referida acima, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder;
- n) fornecerá as informações exigidas pela legislação e regulamentação em vigor, bem como aquelas solicitadas pela CVM e demais órgãos governamentais; e
- o) dará ciência ao Agente Fiduciário da realização de quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação, bem como lhe disponibilizará suas cópias.

7.8 A Emissora compromete-se a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis o investidor e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.



7.9 Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

### CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1 Foram constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, além do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado ora ajustados:

- a) Alienação Fiduciária dos Imóveis: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, foi constituída a alienação fiduciária dos seguintes imóveis objetos das matrículas 158.733 e 145.629 do 9º Cartório do Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo;
  - b) Cessão Fiduciária de CDB: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora cedeu fiduciariamente à Emissora os créditos decorrentes de certificados de depósito bancários no valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais);
  - c) Cessão Fiduciária de Créditos: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora cedeu fiduciariamente à Emissora os créditos, presentes e futuros, descritos na Cessão Fiduciária de Créditos;
  - d) Coobrigação: Nos termos do artigo 818 e seguintes do Código Civil, os Coobrigados estão obrigados a satisfazer as Obrigações da Devedora, assumindo, portanto, a qualidade de coobrigados solidários em relação à Devedora, responsabilizando-se pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas;
- (d.1) Em razão da Coobrigação, os Coobrigados estão obrigados a adimplir quaisquer Obrigações Garantidas, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou

extrajudicial, para cobrança das Obrigações Garantidas.

(d.2) Os Coobrigados estão coobrigados em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, responsabilizando-se pelo adimplemento integral das Obrigações Garantidas, sem prejuízo, e independentemente da execução das outras Garantias.

(d.3) Os Coobrigados poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas e, não podendo os Coobrigados, em qualquer hipótese, exonerar-se ou deixar de adimplir as obrigações em relação às quais se coobrigaram nos termos do Contrato de Cessão.

(d.4) A presente Coobrigação poderá ser excutida e exigida quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, de modo que uma ou mais ações em separado poderão ser propostas contra a Devedora e/ou os Coobrigados para execução da Coobrigação, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial a ser proposta contra os Coobrigados, e/ou a Devedora.

8.2 O modo de execução das Garantias está descrito nas cláusulas específicas dos Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1 Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários CCI, representados pela CCI, e sobre as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários CCI lastro para a presente Emissão de CRI.

9.2 A arrecadação dos Créditos Imobiliários CCI bem como os valores obtidos com a excussão das Garantias serão mantidos na Conta Centralizadora e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3 Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários CCI e as Garantias 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, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

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 dos CRI.

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 de CRI, o Agente Fiduciário declara que:

- a) aceita 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 nº 28/1983;
- c) não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- d) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;



- e) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;
- f) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- g) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- h) com base nos documentos e informações prestadas pela Emissora neste Termo, reputadas como verdadeiras pelo Agente Fiduciário, verificou que as Garantias são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na Data de Emissão e encontram-se devidamente formalizadas, sendo exequíveis desde já, devendo, tais garantias, manter-se suficientes e exequíveis, nos termos do Artigo 12, item IX, da Instrução CVM n.º 28/83; e
- i) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo.

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;
- b) verificar a regular constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

- c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- d) promover, na forma prevista na Cláusula Décima Primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à administração do Patrimônio Separado, e as Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) notificar os titulares dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- k) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- l) calcular mensalmente, em conjunto à Emissora, o valor 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*;
- m) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;

- n) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a Assembleia Geral dos titulares dos CRI;
- o) convocar, caso a Emissora não faça, Assembleia Geral de titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo da Emissora que não gere o vencimento antecipado automático dos CRI e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado e inadimplemento da Emissora, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante; e
- p) comparecer à Assembleia Geral de titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas.

10.4 O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, inclusive na qualidade de Instituição Custodiante, nos termos da lei e deste Termo, parcelas trimestrais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 10ª (décimo) dia útil após a data de assinatura do presente Termo e os demais pagamentos nas mesmas datas dos trimestres subsequentes, até o vencimento da operação. As parcelas serão atualizadas na menor periodicidade admitida em Lei pelo IPCA ou na sua falta pelo índice que vier a substituí-lo, a serem corrigidas anualmente desde a data do pagamento da primeira parcela até a data do pagamento de cada parcela, calculados pro-rata dia se necessário.

10.4.1 A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: 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 etc.), 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, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se



que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

- 10.4.2 Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 10.4 acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste do CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, 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 do Agente Fiduciário serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação do IPCA.
- 10.4.4 A remuneração referida na Cláusula 10.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira, abaixo.
- 10.4.5 A remuneração definida na Cláusula 10.4 acima, será devida mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.
- 10.4.6 As parcelas não encontram-se acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.
- 10.4.7 Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo

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

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 em Circulação, em Assembleia Geral; e
- c) pelo voto de mais da metade dos titulares dos CRI em Circulação, em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997, bem como das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

10.7 O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 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 em Circulação poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

10.10 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 os titulares dos CRI, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em Assembleia Geral dos titulares dos CRI.

10.11 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.12 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares de CRI, comprometendo-se a tão somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos mesmos e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1 Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 10.3 acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários CCI e pelas Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado caso a Assembleia Geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.



11.2 Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

11.3 A Assembleia Geral dos titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

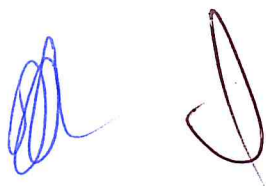
11.4 Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme as Cláusulas 11.1 a 11.3 acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá na data do inadimplemento.

11.4.1 A ocorrência de qualquer dos eventos acima elencados deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI**

12.1 As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, obrigarão a todos os titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.



12.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) demais obrigações e deveres dos titulares dos CRI; (viii) substituição de quaisquer prestadores de serviços relacionados presente emissão; e (ix) quaisquer atos ou medidas que afetem ou possam afetar negativamente os CRI, entre outros.

12.2 A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.3 A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes.

12.4 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.

12.5 O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.6 Para os fins deste Termo, a Assembleia Geral poderá ser instalada com a presença de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos titulares dos CRI em Circulação.

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 presentes em Assembleia Geral, observado o disposto na Cláusula 12.8 e seu subitem 12.8.1 abaixo.

12.7.1 Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.8 Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, bem como aqueles que não se enquadrem na definição de CRI em Circulação.

12.8.1 Também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral: (i) os votos em branco; e (ii) os votos dados por titulares de CRI em conflito de interesses.

12.9 As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

12.10 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos titulares dos CRI a que comparecerem todos os titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

### **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 dos Créditos Imobiliários CCI e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários CCI e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos titulares dos CRI;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- e) as eventuais taxas e 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários CCI e Garantias;
- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, 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, do Agente Fiduciário ou de seus respectivos administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão transitada em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo; ou (ii) sejam de

responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; ou (iii) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Devedora e/ ou dos Coobrigados ou de seus respectivos administradores, empregados, consultores e agentes; e

g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo.

13.2 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e da Cláusula 9.5 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

13.3 Observado o disposto nas Cláusulas 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 da Cláusula 13.1, acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI, sendo que os titulares dos CRI serão reembolsados caso existam recursos disponíveis no Patrimônio Separado; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 14.1 abaixo.

13.3.1 No caso de destituição da Emissora pelo Agente Fiduciário, nas condições previstas 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, sempre previamente aprovadas pelos 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)” da Cláusula 13.3 acima, as despesas a serem incorridas pelos titulares dos CRI à Emissora na defesa dos interesses dos titulares dos CRI deverão ser, sempre previamente aprovadas pelos titulares dos CRI.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1 Serão de responsabilidade dos titulares do CRI 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 nos mencionados títulos, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares do CRI.

14.1.1 O CRI, regra geral, recebe mesmo tratamento fiscal aplicável aos títulos de renda fixa, até mesmo por ser um título dessa natureza.

14.1.2 Entretanto, dentro de toda a legislação que regulamenta a tributação dos rendimentos e ganhos de capital na alienação dos títulos, existem regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação: pessoa física ou pessoa jurídica, fundos de investimento e de previdência complementar, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, pessoas jurídicas isentas ou imunes e investidores não residentes.

14.2 Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas e Físicas e Imposto de Renda Retido na Fonte.

### (a.1) Pessoas Físicas Residentes

(a.1.1) Nos termos do inciso II, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/2004, os rendimentos decorrentes do CRI detidos por investidores pessoas físicas residentes são isentos do imposto de renda das pessoas físicas (“IRPF”) e do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”).

(a.1.2) Já em relação ao eventual ganho de capital apurado pelas pessoas físicas residentes, nota-se a existência de posicionamentos que defendem (i) a sua tributação definitiva pelo IRPF à alíquota de 15% (quinze por cento) a ser aplicada entre a diferença entre o custo de aquisição e o valor de alienação



do título, ou; **(ii)** a sua tributação definitiva seguindo as alíquotas regressivas aplicáveis aos rendimentos das aplicações de renda fixa previstos no artigo 1º da Lei nº 11.033/2004, conforme tabela a seguir:

<b>Prazo das aplicações</b>	<b>Alíquota</b>
até 180 dias	22,5%
entre 181 e 360 dias	20%
entre 361 e 720 dias	17,5%
mais de 720 dias	15%

(a.1.3) Tendo em vista não haver um posicionamento claro a respeito do tema por parte das autoridades fiscais e da jurisprudência, recomenda-se que um assessor tributário seja consultado antes de se optar pelo investimento nos certificados ora expostos.

#### (a.2) Pessoas Jurídicas Residentes

(a.2.1) Os rendimentos auferidos pelas pessoas jurídicas brasileiras detentoras do CRI deverão sofrer a retenção na fonte dependendo do prazo do investimento, nos mesmos moldes do quanto aplicável às pessoas físicas residentes. O imposto retido nesse caso não será definitivo e sim uma mera antecipação.

(a.2.2) Por se configurar como uma mera antecipação do imposto devido, cada pessoa jurídica deverá considerar o montante recolhido na apuração de seu lucro real ou presumido. À carga total a título de Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) – que é cobrado em uma alíquota de até 25% - das sociedades ou entidades que perceberem os rendimentos do CRI dependerá de uma série de variantes, tais como regime de apuração (*e.g.*, lucro real, presumido, etc.), objeto social e lucro tributável.

(a.2.3) Relativamente aos ganhos de capital auferidos por pessoas jurídicas residentes no caso de alienação do investimento, a questão que se coloca é se tais ganhos serão tratados como rendimentos que estão sujeitos à tributação/retenção regressiva não definitiva seguindo as alíquotas aplicáveis para os rendimentos de renda fixa, na mesma forma da tabela apresentada anteriormente, ou, alternativamente, um ganho de capital a ser apurado de acordo com a realidade de cada pessoa jurídica. Caso haja dúvida a esse respeito também é recomendável que um assessor tributário seja consultado.

(a.2.4) Há algumas situações especiais nas quais a legislação prevê a dispensa da aplicação do IRRF, tais como nos rendimentos auferidos por fundos de investimento e de previdência complementar,

instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil.

(a.2.5) As entidades isentas estão sujeitas a tributação de forma exclusiva e definitiva na fonte com base nas alíquotas regressivas apresentadas anteriormente, já as entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, essas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532/97, 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. Atualmente, esse dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

### (a.3) Pessoas Físicas e Jurídicas Não Residentes

(a.3.1) Para os investidores não residentes aplica-se o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos líquidos percebidos pelos residentes no país, assim como determina o artigo 78 da Lei nº 8.981/95. Contudo, dispõe o parágrafo 4º do artigo 66 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010 que os investimentos realizados por pessoas físicas residentes de países ou dependências que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento) são isentos do imposto de renda quanto à tributação de seus rendimentos.

(a.3.2) 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 a Resolução CMN nº 2.689/2000. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, tais como em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado (e.g., CETIP), etc., são isentos de tributação, nos moldes da prescrição contida no *caput* e no inciso I do artigo 69 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010.

14.3 Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS

(a) Regra geral, os rendimentos e ganhos relativos ao CRI deverão ser tributados pela Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) à alíquota de 9% (nove por cento) em uma base de cálculo similar à do IRPJ.

(b) A Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e a Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), por sua vez, incidem sobre o faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido o total das receitas por ela auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

(c) Na maioria dos casos, o PIS e a COFINS se apurados no regime da não-cumulatividade são tributos impostos a uma alíquota combinada de 9,25%, sendo que em alguns casos a legislação tributária permite o desconto de créditos. Já se tais contribuições forem apuradas no regime cumulativo, haverá uma imposição de uma alíquota combinada de menor grandeza (*i.e.*, 3,65%), entretanto, sem a possibilidade para desconto de créditos.

(d) Nas 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 do CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

(e) Em contrapartida, é provável que os rendimentos e ganhos conexos com o CRI aos investidores pessoas jurídicas que não realizem atividades correlatas com aquelas desenvolvidas por instituições financeiras e congêneres sejam enquadradas como receita financeira.

(f) Nessa hipótese, para as pessoas jurídicas sujeitas ao regime da não-cumulatividade, como aquelas tributadas pelo lucro real, haverá a imposição do PIS e da COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

(g) Já as pessoas jurídicas sujeitas à cumulatividade das contribuições, como aquelas tributadas pelo lucro presumido, em teoria não estariam sujeitas às contribuições em destaque em face da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pelo inciso XII do artigo 79 da Lei nº 11.941/2009.



#### 14.4 Imposto sobre as Operações Financeiras – IOF

##### (a) IOF – Títulos ou Valores Mobiliários

(a.1) A incidência do IOF – Títulos ou Valores Mobiliários é determinada pela aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Entretanto no caso de operação com CRI, os investimentos não estão sujeitos ao pagamento do IOF – Títulos ou Valores Mobiliários, por conta da instituição da alíquota de 0% (zero) para tais operações, conforme estabelecido pelo Decreto nº 7.487/2011, o qual modificou o Decreto 6.306/07, diploma regulamentador do imposto. Alertamos, contudo, por se tratar de tributo que exerce importante papel extrafiscal, sua incidência e alíquota poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

##### (b) IOF – Câmbio

(b.1) O IOF na modalidade câmbio é imposto sobre as operações atinentes à liquidação de contratos de câmbio.

(b.2) Nesse particular, com relação aos investidores não residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso e o retorno de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais não estão sujeitos ao pagamento do IOF/Câmbio em virtude da alíquota desse imposto atualmente ser 0% (zero), conforme alterações promovidas pelos Decretos nº 8.023/13 e nº 7.683/12, os quais também modificaram o Decreto 6.306/07. A exemplo do comentado para o IOF – Títulos ou Valores Mobiliários, por exercer função extrafiscal, esse imposto poderá ser modificado a qualquer tempo pelo Poder Executivo.

#### **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 realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO

16.1 O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DECLARAÇÕES

17.1 Além das declarações prestadas no presente Termo, os Anexos III, IV, V e VI contém, respectivamente, declarações do Coordenador Líder, da Emissora, do Agente Fiduciário e do Custodiante.

## 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 CCI vinculados pelo presente Termo.

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 A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

## CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

Altere Securitizadora S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º Andar, Pinheiros



CEP 01452-002

São Paulo/SP

At.: Alexandre Gomide

Tel.: (11) 3299-2323

Fax: (11) 3299-2260

E-mail: [alexandre@alteresec.com.br](mailto:alexandre@alteresec.com.br)

Para o Agente Fiduciário:

Slw Corretora de Valores e Câmbio Ltda.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar

CEP: 04530-001

São Paulo – SP

At.: Nelson Santucci Torres

Tel.: (11) 3048-9943

Fax: (11) 3048-9888

E-mail: [fiduciario@slw.com.br](mailto:fiduciario@slw.com.br) e [nelson.torres@slw.com.br](mailto:nelson.torres@slw.com.br)

19.2 Todas as comunicações decorrentes deste Termo deverão ser feitas por escrito e serão consideradas entregues: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (ii) após 5 (cinco) dias contados da postagem de carta com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iii) no caso de comunicações feitas por fax ou por correio eletrônico, na data de recebimento da confirmação de que a mensagem foi efetivamente recebida, seja por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, seja diretamente pelo destinatário por meio de telefonema gravado. Na hipótese referida no item (iii) acima, os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA - RISCOS

20.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. 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 CCI, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e nº 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários CCI sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”;

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

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 CCI; 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 do 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 CCI e suas Garantias,

caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos, relativos aos CRI, aos investidores;

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

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

e) Risco de Amortização Extraordinária: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária. A efetivação deste evento poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

f) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou dos Coobrigados, nas esferas cível, administrativa, fiscal e trabalhista;

g) Risco de não Constituição da Alienação Fiduciária Futura do Imóvel: Nos termos da CCBI, a Garantidora comprometeu-se a constituir a Alienação Fiduciária Futura do Imóvel em garantia às Obrigações Garantidas. Tal garantia, no entanto, até a presente data, ainda não se encontra constituída em favor do Cedente, tendo em vista que o seu respectivo instrumento ainda não foi firmado, arquivado, registrado ou averbado, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atraso ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição, e conseqüentemente execução de tal garantia, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais;

h) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária

dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis, bem como à respectiva depreciação e obsolescência.

i) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

j) 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 que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte do Investidor em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

k) Risco da deterioração dos Créditos Imobiliários CCI: Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários CCI, a qual foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, ao qual será instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários CCI representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, correspondentes ao saldo da CCBI, que compreende atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora;

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo depende do recebimento das quantias devidas em função da CCBI, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações;



l) Risco da situação patrimonial e financeira dos Coobrigados. Uma vez que os Coobrigados possuem a obrigação solidária de honrar as Obrigações Garantidas, os CRI sofrem o risco de crédito da situação patrimonial e financeira dos Coobrigados, já que existe a possibilidade de os Coobrigados deixarem de arcar com as obrigações por eles assumidas, em decorrência de eventual dificuldade financeira que estes venham a experimentar.

m) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação, liquidação ou amortização dos pagamentos: A ocorrência de eventos de Amortização Extraordinária pela Devedora e/ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários CCI, nos termos da CCBI, acarretará o pré-pagamento dos Créditos Imobiliários CCI e, por consequência, o pré-pagamento parcial ou total do CRI;

n) Riscos decorrentes do setor imobiliário: A Devedora atua no ramo da construção civil e incorporação imobiliária, o qual é cíclico e significativamente influenciado por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- (i) níveis de emprego;
- (ii) crescimento populacional;
- (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- (iv) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- (v) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- (vi) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- (vii) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora poderá encontrar dificuldades em honrar suas obrigações previstas na CCBI e no Contrato de Empréstimo. Em 2008, a crise financeira mundial impactou negativamente o PIB brasileiro, resultando em uma diminuição tanto no número de empreendimentos lançados quanto na taxa de vendas das unidades no setor imobiliário. A volatilidade do mercado financeiro mundial tem sido extraordinária e sem

precedentes desde setembro de 2008, sendo sua consequência imprevisível. A continuação ou o agravamento destas condições econômicas podem ter efeito negativo nos negócios da Devedora.

o) Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Geral de titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável.

p) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Adicionalmente, a Emissão foi realizada no âmbito da Instrução CVM 476 e desta forma os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos titulares dos CRI.

q) Fatores relativos a alterações na legislação tributária aplicável aos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos titulares dos CRI.

r) Risco relativo a não adequação do lastro da CCI: A CCI, vinculada à presente Emissão de CRI, possui como lastro a CCBI. A CCBI pôde ser utilizada como lastro da CCI uma vez que (i) os valores oriundos do Contrato de Empréstimo, os quais viabilizaram a emissão da CCBI, serão utilizados pela Devedora, conforme declaração desta, exclusivamente para os fins do SFI – Sistema Financeiro Imobiliário e (ii) conta com garantias reais imobiliárias, consubstanciadas na Alienação

Fiduciária dos Imóveis. Entretanto, tendo em vista que as cédulas de crédito bancário não são, em sua essência, instrumentos hábeis a gerar créditos de natureza imobiliária, a CCBI pode, eventualmente, vir a ser descaracterizada como instrumento apto a lastrear a CCI, que, por sua vez, deixará de ser instrumento apto a lastrear os CRI. Neste caso, o tratamento tributário atinente às operações de CRI e aos seus respectivos rendimentos poderá deixar de ser aplicado à presente operação, podendo importar em majoração da carga tributária experimentada pelos titulares dos CRI.

s) Risco quanto à destinação dos recursos do Contrato de Empréstimo: Muito embora a Devedora tenha expressamente declarado que os recursos advindos do Contrato de Empréstimo, que viabilizaram a emissão da CCBI, serão utilizados exclusivamente para fins do SFI – Sistema Financeiro Imobiliário, há o risco de utilização indevida de tais recursos, hipótese em que poderá ocorrer a descaracterização da CCBI como instrumento hábil a lastrear a CCI, que, por sua vez, poderá ser descaracterizada como lastro adequado para a presente emissão de CRI. Neste caso, o tratamento tributário atinente às operações de CRI e aos seus respectivos rendimentos poderá deixar de ser aplicado à presente operação, podendo importar em majoração da carga tributária experimentada pelos titulares dos CRI.

t) Demais Riscos: os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os 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 VIGÉSIMA PRIMEIRA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

21.1 O CRI objeto desta Emissão não será objeto de análise de classificação de risco.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO**

22.1 Este Termo é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.



22.2 Ressalvada a hipótese de excussão extrajudicial das garantias, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que possa vir a ser.

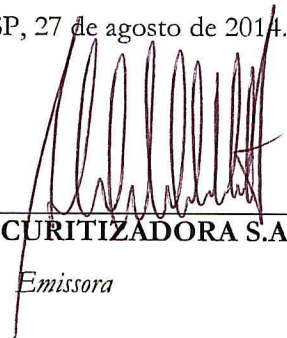
O presente Termo de Securitização é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo – SP, 27 de agosto de 2014.

  
ALTERE SECURITIZADORA S.A.  
Altere Securitizadora S/A  
Felipe Wallace Simonsen

Nome:

Cargo: *Diretor*

  
Emissora

Altere Securitizadora S/A  
Alexandre Gomide M. dos Santos

Nome:

Cargo: *Diretor*

  
SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA  
Nelson Santos Torres  
SLWCVC LTDA


Nome:

Cargo:

Agente Fiduciário

  
Felipe Coimbra Azevedo  
Diretor de Compliance  
CPF 297.667.318-70

TESTEMUNHAS:

  
Nome: Gustavo de Souza Mattos

RG nº: 47.071.860-2

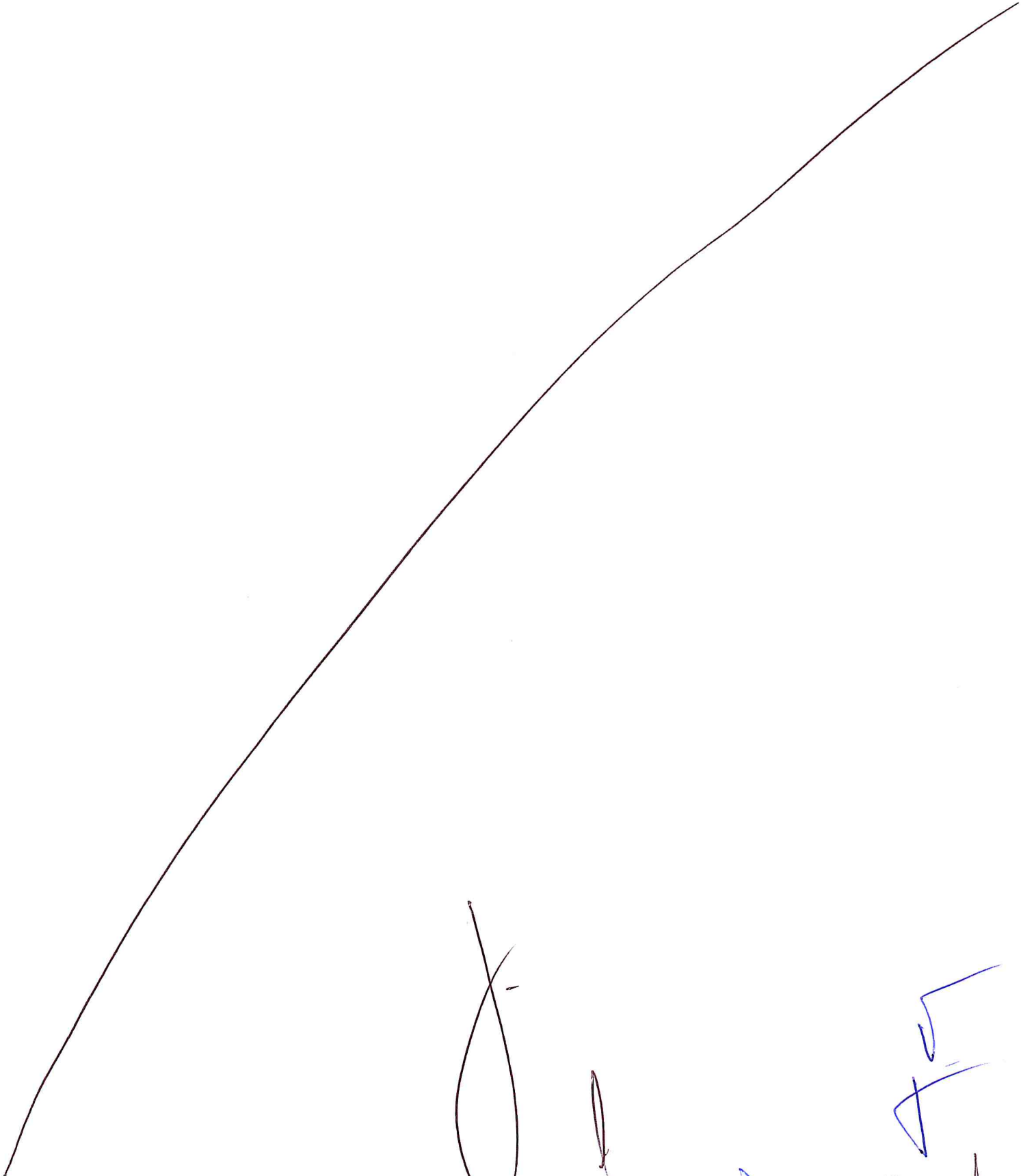
CPF nº: 365.732.959-70

  
Nome: João M. de Almeida

RG nº: 25.884.602-5

CPF nº: 248545.008-41

ANEXO I – EXTRATO CCI



## CCI

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 27 de agosto de 2014</b>
--------------------------------------	----------------------------------------------

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	70.010-7
--------------	-------	---------------	----------

<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>BANCO PAULISTA S.A.</b>							
CNPJ: 61.820.817/0001-09							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355							
COMPLEMENTO	2º andar.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-002

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>BANCO PAULISTA S.A.</b>							
CNPJ: 61.820.817/0001-09							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355							
COMPLEMENTO	2º andar.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-002

<b>3.1. DEVEDOR PRINCIPAL</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>PORTE CONSTRUTORA LTDA.</b>							
CNPJ: 56.233.935/0001-72							
ENDEREÇO : Rua Antonio Camardo, nº 660							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03309-060

<b>3.2. FIADORES</b>							
NOME: <b>MARCO ANTONIO MELRO</b>							
CPF: 036.100.078-26							
ENDEREÇO : Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 100							
COMPLEMENTO	Apto. 113	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03312-00
NOME: <b>SANDRA GASPAS VASCONCELOS MELRO</b>							
CPF: 037.802.238-56							
ENDEREÇO : Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 100							
COMPLEMENTO	Apto. 113	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03312-00

<b>3.3. GARANTIDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VILELA III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.</b>							
CNPJ: 18.584.232/0001-08.							
ENDEREÇO : na Rua Antonio Camardo, nº 660.							
COMPLEMENTO	sala 2	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03309-060

<b>4. TÍTULO</b>							
Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 55.292-8 para fins do SFI – Sistema Financeiro Imobiliário, emitida em 07 de julho de 2014 pela DEVEDORA, na qualidade de devedora, e tendo o EMISSOR na qualidade de credor (“ <b>CCBI</b> ”).							

<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos</b>							
----------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--



mil reais).

<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
6.1 PRAZO	35 meses
6.2 VALOR DAS PRESTAÇÕES	Vide Fluxo Anexo
6.3 VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA	07 de setembro de 2014
6.4 DATA DE VENCIMENTO FINAL:	07 de julho de 2017
6.5 FORMA DE REAJUSTE:	127% (cento e vinte e cinco por cento) da Taxa do Certificado de Depósito Interfinanceiro – CDI divulgado pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“ <b>CETIP</b> ”), ao ano, conforme previsto na CCBI
6.6 MULTA	Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.
6.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, conforme previsto na CCBI.
6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

<b>7. GARANTIAS</b>	<p>Em garantia dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, foram constituídas as seguintes garantias:</p> <p>(a) Cessão fiduciária de certificado de depósito bancário, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Certificado de Depósito Bancário, celebrado em 07 de julho de 2014 pela Devedora;</p> <p>(b) Cessão fiduciária de créditos, nos termos do Contrato de constituição de garantia de cessão fiduciária de créditos imobiliários presentes e futuros e outras avenças, celebrado em 07 de julho de 2014 pela Devedora;</p> <p>(c) Fiança por parte dos Fiadores;</p> <p>(d) Alienação fiduciária dos imóveis situados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 158.733 e da matrícula nº 145.269, ambas do 9º Cartório do Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo pela Garantidora.</p>
---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**8. FLUXO DE PAGAMENTOS:** Vide Anexo I

São Paulo, 27 de agosto de 2014

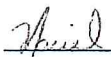
EMITENTE:

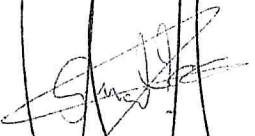
  
\_\_\_\_\_  
BANCO PAULISTA S.A.

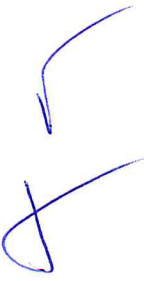

CUSTODIANTE:

  
\_\_\_\_\_  
BANCO PAULISTA S.A.

Testemunhas:

1. -   
\_\_\_\_\_  
Nome: Guilherme Rocha Meinel  
R.G.: 60.918.043-9

2. -   
\_\_\_\_\_  
Nome: Gustavo de Souza Netto  
R.G.: 47.071.860-1

**ANEXO II - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI - 1ª SÉRIE**

PARCELA	VENCIMENTO	PRAZO	PRINCIPAL	JUROS	PARCELA	SALDO DEVEDOR
001	07/09/2014	31	R\$ -	127% variação do CDI	Juros	R\$ 14.000.000,00
002	07/10/2014	30	R\$ -	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Juros	R\$ 14.000.000,00
003	07/11/2014	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 14.000.000,00
004	07/12/2014	30	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 13.575.757,58
005	07/01/2015	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 13.151.515,16
006	07/02/2015	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 12.727.272,74
007	07/03/2015	28	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 12.303.030,32
008	07/04/2015	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 11.878.787,90
009	07/05/2015	30	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 11.454.545,48
010	07/06/2015	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 11.030.303,06
011	07/07/2015	30	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 10.606.060,64
012	07/08/2015	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 10.181.818,22
013	07/09/2015	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 9.757.575,80
014	07/10/2015	30	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 9.333.333,38
015	07/11/2015	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 8.909.090,96
016	07/12/2015	30	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 8.484.848,54
017	07/01/2016	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 8.060.606,12
018	07/02/2016	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 7.636.363,70
019	07/03/2016	29	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 7.212.121,28
020	07/04/2016	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 6.787.878,86
021	07/05/2016	30	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 6.363.636,44
022	07/06/2016	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 5.939.394,02
023	07/07/2016	30	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 5.515.151,60
024	07/08/2016	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 5.090.909,18
025	07/09/2016	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 4.666.666,76



026	07/10/2016	30	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 4.242.424,34
027	07/11/2016	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 3.818.181,92
027	07/12/2016	30	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 3.393.939,50
029	07/01/2017	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 2.969.697,08
030	07/02/2017	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 2.545.454,66
031	07/03/2017	28	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 2.121.212,24
032	07/04/2017	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 1.696.969,82
033	07/05/2017	30	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 1.272.727,40
034	07/06/2017	31	R\$ 424.242,42	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 848.484,98
<b>035</b>	07/07/2017	30	R\$ 424.242,56	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 424.242,56
<b>TOTAL:</b>			<b>R\$ 14.000.000,00</b>	<b>A calcular</b>	<b>R\$ 14.000.000,00 + Juros</b>	

### TABELA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI – 2ª SÉRIE

PARCELA	VENCIMENTO	PRAZO	PRINCIPAL	JUROS	PARCELA	SALDO DEVEDOR
001	07/09/2014	31	R\$ -	127% variação do CDI	Juros	R\$ 1.500.000,00
002	07/10/2014	30	R\$ -	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Juros	R\$ 1.500.000,00
003	07/11/2014	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 1.500.000,00
004	07/12/2014	30	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 1.454.545,45
005	07/01/2015	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 1.409.090,90
006	07/02/2015	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 1.363.636,35
007	07/03/2015	28	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 1.318.181,80
008	07/04/2015	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 1.272.727,25
09	07/05/2015	30	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 1.227.272,70
010	07/06/2015	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 1.181.818,15
011	07/07/2015	30	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 1.136.363,60
012	07/08/2015	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 1.090.909,05
013	07/09/2015	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI	Principal +Juros	R\$ 1.045.454,50

				sobre o saldo devedor		
014	07/10/2015	30	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 999.999,95
015	07/11/2015	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 954.545,40
016	07/12/2015	30	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 909.090,85
017	07/01/2016	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 863.636,30
018	07/02/2016	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 818.181,75
019	07/03/2016	29	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 772.727,70
020	07/04/2016	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 727.272,65
021	07/05/2016	30	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 681.818,10
022	07/06/2016	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 636.363,55
023	07/07/2016	30	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 590.909,00
024	07/08/2016	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 545.454,45
025	07/09/2016	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 499.999,90
026	07/10/2016	30	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 454.545,35
027	07/11/2016	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 409.090,80
027	07/12/2016	30	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 363.636,25
029	07/01/2017	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 318.181,70
030	07/02/2017	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 272.727,15
031	07/03/2017	28	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 227.272,60
032	07/04/2017	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 181.818,05
033	07/05/2017	30	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 136.363,50
034	07/06/2017	31	R\$ 45.454,55	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 90.908,95
<b>035</b>	07/07/2017	30	R\$ 45.454,40	127% variação do CDI sobre o saldo devedor	Principal +Juros	R\$ 45.454,40
<b>TOTAL:</b>			<b>R\$ 1.500.000,00</b>	<b>A calcular</b>	<b>R\$ 1.500.000,00 + Juros</b>	



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

**SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 62.285.390/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, (doravante denominado “Coordenadora Líder”), coordenadora líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª séries da 2ª Emissão (“Emissão”) da **ALTERE SECURITIZADORA 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, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.783.423/0001-50, (doravante denominada simplesmente “Emissora”), emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, que serão objeto de oferta pública de distribuição, que tem como agente fiduciário a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 50.657.675/0001-86, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de CCI.

São Paulo, 27 de agosto de 2014

**SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**

*Coordenador Líder*

Nome:

**Daniel Doll Lemes**  
**Diretor**

Cargo:

Nome:

**Tarcisio Rodrigues Joaquim**  
**Diretor**


Cargo:



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

**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º Andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, CEP 01452-002, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª séries de sua 2ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º. 62.285.390/0001-40, atua como instituição cordenadora líder (“Coordenador Líder”) e a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 717, 10º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 50.657.675/0001-86, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de CCI.


São Paulo – SP, 27 de agosto de 2014.

  
ALTERE SECURITIZADORA S.A.  
Altere Securitizadora S/A  
Felipe Wallace Simonsen

*Emissora*

Nome:

Cargo: *Diretor*

  
ALTERE SECURITIZADORA S.A.  
Altere Securitizadora S/A  
Alexandre Gomide M. dos Santos

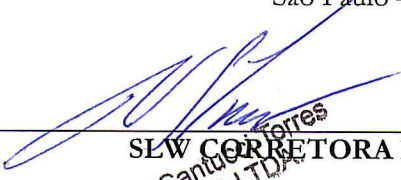
Nome:


Cargo: *Diretor*

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

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 717, 10º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª séries da 2ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **ALTERE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º Andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, CEP 01452-002 (“Emissora”), em que a **SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº. 62.285.390/0001-40, atua como instituição coordenadora líder (“Coordenadora Líder”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de CCI.

São Paulo – SP, 27 de agosto de 2014

  
\_\_\_\_\_  
**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**  
*Agente Fiduciário*  
Nome:  
Cargo:

  
*Felina Coimbra*  
*Ass. Compliance*  
*CPF: 07.318-70*

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

**BANCO PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº. 1.355 – 2º Andar – Pinheiros, inscrito no CNPJ sob nº 61.820.817/0001-09., neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, adiante designado simplesmente como “Instituição Custodiante”, na qualidade de instituição custodiante do “**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS**”, celebrado em 27 de agosto de 2014, pelo **BANCO PAULISTA S.A.** por meio do qual a Cédula de Crédito Imobiliário identificada nesta declaração (“CCI”) foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários CCI (“Escritura de Emissão”), declara, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foram entregues para: (i) custódia a Escritura de Emissão de CCI; (ii) registro do Termo de Securitização Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª séries da 2ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **ALTERE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º Andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, CEP 01452-002, (“Securitizadora”) e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª séries da 2ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora sobre a CCI e os Créditos Imobiliários CCI que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 27 de agosto de 2014.

**BANCO PAULISTA S.A.**

Leiz Fonseca de S. Metrelles Filho  
Diretor

Tarcísio Rodrigues Joaquim  
Diretor