

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 8ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA**

**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 02.783.423/0001-50



# TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

## I – PARTES

**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, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada “Emissora”; e

**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 designada “Agente Fiduciário”;

Firmam o presente “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários, conforme definição abaixo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª série da 2ª emissão da Emissora, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e com as cláusulas abaixo redigidas.

## II – CLÁUSULAS

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições:

- “Agente Fiduciário”: SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- “Amortização Extraordinária”: amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nas hipóteses da cláusula sexta deste Termo de Securitização;
- “Assembleia Geral”: qualquer assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser realizada de acordo com este Termo de Securitização;
- “Banco Liquidante”: 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;

“Boletins de Subscrição”:

os boletins de subscrição dos CRI, pelos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;

“CCBI”:

“Cédula de Crédito Bancário nº 55651/6” emitida em 30 de março de 2016 pela Devedora a favor do Cedente, representativa de empréstimo concedido pelo Cedente à Devedora, cujos recursos devem ser integralmente destinados pela Devedora, no prazo previsto na CCBI, para a realização de aumento de capital ou adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC nas Sociedades, devendo fazer com que as Sociedades utilizem tais recursos exclusivamente para desenvolvimento dos Empreendimentos;

“CCF”:

1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente nos termos da Escritura de Emissão, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCBI, conforme extrato constante do anexo I a este Termo de Securitização;

“Cedente”:

Banco Paulista S.A., 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, 10º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 09.358.105/0001-91, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de depositário de ativos escriturais e de liquidação financeira;

“Comunicado de Encerramento”:

comunicado de encerramento da Oferta Restrita que deverá ser enviado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº



476/09;

- “Condições Precedentes”:
- condições previstas na cláusula terceira do Contrato de Distribuição, que devem ser atendidas previamente ao início da distribuição dos CRI;
- “Conta Centralizadora”:
- conta corrente nº 29.091-5, mantida na 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 Imobiliários serão recebidos;
- “Contrato de Cessão”:
- “Instrumento de Cessão de Cédula de Crédito Imobiliário”, celebrado em 4 de maio de 2016 entre o Cedente, nessa qualidade, e 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 8ª série da 2ª emissão da Emissora, celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a distribuição dos CRI;
- “Coordenador Líder”:
- SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40;
- “Créditos Imobiliários”:
- todos os créditos decorrentes da CCBI em aberto na data de emissão da CCI, representados pela CCI;
- “CRI”:
- Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª série da 2ª emissão da Emissora, identificados na cláusula terceira deste Termo de Securitização;
- “CRI em Circulação”, para fins de quórum:
- a totalidade dos CRI, excetuados aqueles de titularidade de Partes Relacionadas à Emissora;
- “CVM”:
- Comissão de Valores Mobiliários;



“Data de Emissão”:  
para todos os fins, a data de emissão dos CRI será 4 de maio de 2016;

“Data de Vencimento”:  
18 de março de 2019;

“Devedora”:  
Tecnisa S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 08.065.557/0001-12;

“Devedores Fiduciários”:  
em conjunto, (a) Devedora; (b) Trevelin; e (c) Perusia;

“Dia Útil”:  
todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Documentos da Operação”:  
(a) a CCBI; (b) os instrumentos que amparam as Garantias; (c) a Escritura de Emissão, que inclui o Extrato da CCI; (d) o Contrato de Cessão; (e) o Contrato de Distribuição; e (f) este Termo de Securitização;

“Emissão”:  
a presente emissão de CRI da Emissora, objeto da 8ª série de sua 2ª emissão;

“Emissora”:  
Altere Securitizadora S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Empreendimentos”:  
em conjunto, (a) Condomínio Flex Jundiaí, condomínio de natureza residencial composto por 2 (duas) torres, denominadas Torres “A” e “B”. A Torre A conterà 3 (três) subsolos, pavimento térreo, 13 (treze) pavimentos tipo e cobertura, acondicionando 115 (cento e quinze) apartamentos. A Torre “B” conterà 3 (três) subsolos, pavimento térreo, 14 (quatorze) pavimentos tipo e cobertura, acondicionando 128 (cento e vinte e oito) apartamentos. Possuirá uma área total construída de 29.166,66 m2. O empreendimento será desenvolvido pela Melbourne no imóvel objeto da matrícula nº 125.773 do 1º Oficial de Registro de



Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí; (b) Condomínio Flex Jundiaí II, condomínio de natureza residencial composto por 3 (três) subsolos, térreo, ático e 2 (duas) torres que conterão, (i) na Torre A, 115 (cento e quinze) apartamentos, sendo 6 (seis) apartamentos localizados no 1º subsolo, 5 (cinco) apartamentos localizados no térreo e 104 (cento e quatro) apartamentos distribuídos do 1º ao 13º andar, sendo 8 (oito) unidades autônomas por pavimento; e (ii) na Torre B, 128 (cento e vinte e oito) apartamentos, sendo 12 (doze) apartamentos distribuídos do 1º ao 14º andar, sendo 8 (oito) apartamentos por pavimento, totalizando 243 (duzentas e quarenta e três) unidades autônomas no empreendimento. Possuirá uma área total construída de 28.869,31 m2. O empreendimento será desenvolvido pela Melbourne no imóvel objeto da matrícula nº 127.444 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí; (c) Condomínio Voxy Ipiranga, condomínio de natureza residencial composto por ático, 2 (dois) sobressolos, térreo, 1 (um) edifício, com 17 (dezessete) pavimentos, perfazendo um total de 140 (cento e quarenta) unidades autônomas residenciais, à razão de 8 (oito) apartamentos tipo por andar distribuídos do 1º ao 17º andar e 4 (quatro) apartamentos localizados no 2º sobressolo do edifício, além de 9 (nove) vagas autônomas localizadas no 1º sobressolo, perfazendo 149 (cento e quarenta e nove) unidades autônomas no empreendimento. Possuirá uma área total construída de 15.810,38 m2. O empreendimento será desenvolvido pela Veneza no imóvel objeto da matrícula nº 204.803 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; e (d) Condomínio Dolce Villa, condomínio de natureza residencial composto por 2 (duas) torres designadas Torre 1 e Torre 2, com barrilete, cobertura, 4 (quatro) subsolos, térreo e 16 (dezesseis) pavimentos em cada torre, perfazendo um total de 256 (duzentas e cinquenta e seis) unidades autônomas distribuídas entre as



Torres 1 e 2, sendo 128 (cento e vinte e oito) apartamentos em cada uma das torres, além de 36 (trinta e seis) vagas autônomas. Possuirá uma área total construída de 33.941,57 m2. O empreendimento será desenvolvido pela Grenoble no imóvel objeto da matrícula nº 60.107 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;

- “Escritura de Emissão”:
- “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado em 4 de maio de 2016 pelo Cedente, na qualidade de emitente, e pela Instituição Custodiante;
- “Escriturador”:
- Banco Paulista S.A., acima qualificado;
- “Extrato da CCI”:
- Extrato da CCI, anexo à Escritura de Emissão, contendo as principais características da CCI;
- “Garantias”:
- as garantias descritas na cláusula oitava deste Termo de Securitização;
- “Grenoble”:
- Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 11.243.790/0001-52, controlada pela Devedora;
- “Instituição Custodiante”:
- Banco Paulista S.A., acima qualificado;
- “Instrução CVM nº 28/83”:
- Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário;
- “Instrução CVM nº 476/09”:
- Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
- “Instrução CVM nº 539/13”:
- Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
- “Investidores” ou “Titulares dos
- os investidores e titulares dos CRI objeto da



CRI”:	presente Emissão;
“IPCA”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
“Lei nº 10.931/04”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que rege a cédula de crédito imobiliário e a cédula de crédito bancário, entre outras matérias;
“Lei nº 9.514/97”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“Melbourne”:	Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 08.667.752/0001-12, controlada pela Devedora;
“Obrigações Garantidas”:	todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Devedora e/ou pelos Devedores Fiduciantes na CCBI e nos respectivos instrumentos de Garantia, incluindo o pagamento dos Créditos Imobiliários;
“Oferta Restrita”:	a presente Emissão de CRI, realizada no âmbito da Instrução CVM 476/09;
“Partes Relacionadas”:	quaisquer pessoas, físicas ou jurídicas, que participem do quadro societário de determinada pessoa ou, ainda, que sejam investidas por ela;
“Patrimônio Separado”:	patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários decorrentes da CCBI, representados pela CCI, e suas Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou



que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado;

“Perusia”:

Perusia Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 09.388.860/0001-19;

“Regime Fiduciário”:

regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários decorrentes da CCBI, representados pela CCI, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado;

“Resgate Antecipado”:

resgate antecipado dos CRI, a ser realizado nas hipóteses da cláusula sexta deste Termo de Securitização;

“Sociedades”:

em conjunto, (a) Melbourne; (b) Veneza; e (c) Grenoble;

“Taxa DI”:

taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros, de prazo igual a 1 (um) dia útil, denominada Taxa DI Over “Extra Grupo”, calculada e divulgada diariamente pela CETIP, expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

“Termo de Securitização”:

o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

“Trevelin”:

Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 555, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.412.457/0001-88;

“Valor Nominal Unitário”:

valor nominal de cada CRI objeto da Emissão, que será de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) na Data de Emissão;



- “Veneza”:  
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, conjuntos 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 09.392.618/0001-19, controlada pela Devedora; e
- “Vencimento Antecipado”:  
vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, lastro dos CRI, que poderá ser declarado pelos Titulares dos CRI na ocorrência de hipóteses indicadas na CCBI ou nos instrumentos que amparam as Garantias.

## CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 8ª série de sua 2ª emissão, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2 A Emissora declara que foram vinculados pelo presente Termo de Securitização, nos termos da cláusula terceira abaixo, os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCBI e representados pela CCI, com valor nominal total de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, de titularidade da Emissora.

2.3 Os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCBI, encontram-se representados pela CCI, emitida pelo Cedente com garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04.

2.4 A CCI encontra-se devidamente registrada junto à CETIP e custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.5 Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram adquiridos pela Emissora mediante celebração do Contrato de Cessão. A negociação da CCI entre o Cedente e a Emissora foi devidamente formalizada por meio do sistema de negociação da CETIP.

2.6 O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, conforme a declaração que constitui o anexo VI deste Termo de Securitização.



2.7 As características dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI objeto deste Termo de Securitização se encontram descritas e individualizadas no anexo I deste Termo de Securitização, no qual constam as informações exigidas pelo anexo III, item 2, da Instrução CVM nº 414/04.

2.8 A cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pelo Cedente, mediante débito na conta corrente nº 29.047-8, de titularidade da Devedora, mantida na agência 001 do Cedente, conforme previsto na CCBI.

2.9 Os valores referentes ao pagamento dos Créditos Imobiliários, debitados da conta corrente da Devedora, acima indicada, serão transferidos imediatamente pelo Cedente à Conta Centralizadora, sendo, então, utilizados para o pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado e para a amortização dos CRI.

2.10 Os pagamentos das amortizações programadas dos CRI serão realizados em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento do pagamento dos Créditos Imobiliários, sem que haja qualquer acréscimo por conta desse prazo, com exceção da data de vencimento.

2.11 Caso necessária, a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias serão efetuadas pelo Agente Fiduciário, com assessoria de advogados especializados.

2.12 Como acima mencionado, os Créditos Imobiliários decorrem da CCBI, representativa de empréstimo concedido pelo Cedente à Devedora, cujos recursos devem ser integralmente utilizados pela Devedora, em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de sua efetiva liberação à Devedora, para a realização de aumento de capital ou adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC nas Sociedades, responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos, apresentando documento que ateste tal destinação. Como controladora das Sociedades, a Devedora deverá fazer com que as Sociedades utilizem tais recursos exclusivamente para desenvolvimento dos Empreendimentos identificados.

2.13 Conforme previsto na CCB, a Devedora deverá apresentar, semestralmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil a contar de 30 de junho e 30 de dezembro de cada ano, relatório de comprovação da destinação dos recursos decorrentes da CCBI à realização dos Empreendimentos. Tal relatório deverá conter, no mínimo, (a) o cronograma físico-financeiro das obras e informações sobre o andamento das obras no período; (b) a identificação dos gastos realizados no período com recursos decorrentes da CCBI; e (c) o saldo a utilizar dos recursos da CCBI e a sua destinação pretendida nas obras dos Empreendimentos. Não será necessária a apresentação da documentação ora prevista



após 30 de junho de 2016, de modo que a primeira apresentação deverá ocorrer no 15º (décimo quinto) dia útil a contar de 30 de dezembro de 2016.

2.14 Ainda nos termos da CCBI, poderá a qualquer tempo ser contratada, às custas da Devedora, limitadas, por ano, ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para grande São Paulo e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para as demais regiões, empresa ou profissional especializados e independentes para, periodicamente, realizar medições, verificar o andamento das obras dos Empreendimentos e preparar relatórios a respeito.

2.15 A Devedora deverá também fornecer ao Agente Fiduciário, mediante solicitação, (a) esclarecimentos e documentos relativos aos relatórios mencionados nos itens acima; e (b) informações adicionais sobre o andamento das obras dos Empreendimentos e sobre a aplicação dos recursos decorrentes da CCBI.

2.16 A Devedora deverá permitir, ainda, mediante prévia comunicação, livre acesso aos canteiros das obras relativas aos Empreendimentos, desde que não interfira nos trabalhos realizados nos respectivos canteiros.

2.17 Na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, e responsável, nos termos da regulamentação em vigor, pela verificação da legalidade e ausência de vícios da operação, caberá ao Agente Fiduciário fazer as verificações e acompanhamentos necessários para assegurar a destinação dos recursos da CCBI à realização dos Empreendimentos, nos termos acima previstos.

2.18 Sem prejuízo das demais hipóteses estabelecidas na CCBI, se a Devedora descumprir quaisquer das obrigações previstas nos itens 12.12 a 12.16 acima, constantes da CCBI, ou destinar, total ou parcialmente, os recursos da CCBI para outras finalidades que não a realização dos Empreendimentos, ou mesmo se a destinação dos recursos da CCBI à realização dos Empreendimentos não for satisfatoriamente comprovada pela Devedora, e caso tais hipóteses não sejam devidamente sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento pela Devedora de simples comunicação a respeito, o Agente Fiduciário deverá antecipar o vencimento da CCBI exigindo seu imediato e integral pagamento, e os CRI deverão ser declarados antecipadamente vencidos.

2.19 A Instituição Custodiante realizará a custódia de (a) 1 (uma) via original da Escritura de Emissão; e (b) 1 (uma) via original da CCBI e de cada um dos instrumentos de Garantia, permanecendo responsável, como fiel depositária, pela sua guarda.

### CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO



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

- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 8ª;
- c) Quantidade de CRI: 50 (cinquenta);
- d) Valor Global da Série: R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo de Duração: 1.048 (mil e quarenta e oito) dias, ou seja, o período correspondente entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento;
- g) Juros Remuneratórios: correspondentes à variação acumulada de 116% (cento e dezesseis por cento) da Taxa DI ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- h) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela de amortização constante do anexo II a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento de Juros Remuneratórios devido em 30 de maio de 2016 e o primeiro pagamento da amortização devido em 26 de outubro de 2016;
- i) Carência: conforme anexo II ao presente Termo de Securitização;
- j) Regime Fiduciário: sim;
- k) Garantia Flutuante: não;
- l) Ambiente para Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 4 de maio de 2016;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento: 18 de março de 2019;
- p) Taxa de Amortização: 3,3333%;
- q) Garantias: aquelas descritas na cláusula oitava deste Termo de Securitização; e
- r) Coobrigação da Emissora: não.

3.2 Os CRI serão nominativos e escriturais, e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato expedido pelo Escriturador com base em informações fornecidas pela CETIP.

3.3 Os CRI serão depositados para distribuição e negociação na CETIP. A distribuição dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

3.4 A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 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 476/09. A Emissão será 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, e na forma da Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015.

3.5 A Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09 e do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13.

3.6 Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por não mais que 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.7 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, em moeda corrente nacional, conforme os respectivos boletins de subscrição, devendo o Investidor, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que está ciente de que:

- a) nos termos da Instrução CVM nº 476/09, 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 476/09.

3.8 A oferta pública dos CRI será encerrada em até 6 (seis) meses a contar de seu início na forma do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09. O encerramento da oferta dos CRI deverá ser comunicado pelo Coordenador Líder à CVM por meio de envio do comunicado de encerramento, nos termos da regulamentação em vigor e do Contrato de Distribuição.

3.9 A oferta dos CRI somente será mantida se a totalidade dos CRI for subscrita e integralizada durante o prazo da oferta. Assim, na hipótese de distribuição parcial dos CRI, os CRI subscritos e integralizados serão resgatados pela Emissora em até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de encerramento da oferta, em moeda corrente nacional, mediante realização de resgate antecipado dos CRI, sem qualquer correção ou acréscimo.

3.10 O encerramento da oferta dos CRI 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



476/09, ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.11 Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

3.12 Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme a definição constante do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09. Essa restrição deixará de ser aplicável se a Emissora obtiver o registro da oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, observada a regulamentação aplicável.

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

4.1 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, por valor correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da remuneração, conforme o item 5.2 abaixo, calculada *pro rata die*, desde a data da primeira subscrição e integralização de CRI pelo respectivo Investidor, e reduzido do valor das eventuais amortizações ou pagamento de juros que possam ter ocorrido até a data de integralização.

4.2 A integralização dos CRI será realizada por meio da CETIP.

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

5.1 O saldo devedor, os juros e a amortização mensal dos CRI devem observar o disposto no anexo II ao presente Termo de Securitização. Os juros remuneratórios a serem pagos aos Titulares dos CRI serão calculados a partir da data da primeira subscrição e integralização de CRI.

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

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

J = Valor unitário de juros, acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das taxas DI Over, com uso de percentual aplicado, da data da primeira subscrição e integralização de CRI,



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 = 116,00;

TDI<sub>k</sub> = 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<sub>k</sub> = Taxa DI over divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

Observações:

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

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $\left( 1 + \text{TDI}_k \times \frac{P}{100} \right)$ , 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 ANTECIPADO DOS CRI

6.1 A Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária ou, conforme o caso, o Resgate Antecipado dos CRI na hipótese de antecipação, total ou parcial, do pagamento dos Créditos Imobiliários.

6.2 O pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários poderá se dar (a) a qualquer tempo, por opção da Devedora, observado o disposto no item 6.3 abaixo; ou (b) em decorrência do Vencimento Antecipado da CCBI.

6.3 Conforme previsto na CCBI, o pagamento antecipado, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários por opção da Devedora impõe à Devedora o pagamento de tarifa de liquidação antecipada, exceto na hipótese prevista no item 8.3 abaixo. A tarifa de liquidação antecipada corresponderá à aplicação do coeficiente tarifário de 0,4% (quatro décimos por cento) sobre o saldo devedor da CCBI ou sobre o valor da amortização antecipada da CCBI, conforme o caso, apurado na data da efetiva liquidação ou amortização antecipada. Uma vez recebido, o valor relativo à tarifa de liquidação antecipada será repassado aos Titulares dos CRI a título de prêmio.

6.4 Os valores recebidos a título de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários deverão ser utilizados, de forma equânime e proporcional, para a Amortização Extraordinária ou, conforme o caso, o Resgate Antecipado de todos os CRI, não havendo qualquer preferência entre eles.

6.5 A Amortização Extraordinária e o Resgate Antecipado compreenderão a parcela do Valor Nominal Unitário de cada CRI a ser amortizado ou resgatado, acrescida da respectiva remuneração devida desde a data da primeira subscrição e integralização de CRI ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária ou Resgate Extraordinário.

6.6 A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária ou, conforme o caso, o Resgate Antecipado dos CRI no mês subsequente ao da ocorrência da antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários, na mesma data prevista para pagamento da amortização programada.

6.7 Na hipótese de Amortização Extraordinária 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. Essa nova tabela de amortização



substituirá, mediante a celebração de aditamento a este Termo de Securitização, aquela constante do anexo II.

### 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 se obriga 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 aos CRI.

7.3 O relatório mensal acima referido deverá incluir:

- a) Data de Emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) Data de Vencimento dos CRI;
- e) valor pago aos Titular dos CRI no mês;
- f) valor recebido da Devedora;
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários;
- h) tabela de amortização vigente (elaborada de acordo com o anexo II); e
- i) listagem das parcelas pré-pagas, se houver, indicando a data do referido pré-pagamento e montante antecipado (se não integral).

7.4 A Emissora se obriga 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.

7.5 A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação, 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 relevantes da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados.

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

7.7 Sempre que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer evento que, nos termos da CCBI ou dos instrumentos que amparam as Garantias, permita a declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora informará o Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá, então, transmitir prontamente tal informação aos Titulares dos CRI e convocar Assembleia Geral para que os Titulares dos CRI decidam se desejam ou não declarar o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários.

7.8 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 de Securitização.

7.9 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 de Securitização.

7.10 A Emissora declara, ainda, que:

- a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- 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 se encontram 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 de Securitização;



- 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 de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculante 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 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- k) manterá os documentos mencionados no subitem “j” em sua página na rede mundial de computadores por um prazo de 3 (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 358/02, comunicando imediatamente o Agente Fiduciário e, conforme o caso, o 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.

7.11 A Emissora se compromete a informar o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

7.12 A Emissora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário todos os documentos e informações que lhe venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que sejam



necessários para elaboração do relatório anual exigido pela Instrução CVM nº 28/83, inclusive o organograma de seu grupo societário, suas demonstrações financeiras e informações sobre os CRI. Tais documentos e informações deverão ser encaminhados ao Agente Fiduciário até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para envio do referido relatório à CVM. O mencionado organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, sociedades sob controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

## CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1 Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, que servem de lastro aos CRI, e das demais Obrigações Garantidas foram constituídas as seguintes Garantias:

- a) alienação fiduciária de (i) imóvel localizado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 62.514 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, constituída pela Trevelin, tendo a alienação fiduciária sido objeto do R. 7, de 5 de abril de 2016, do AV. 8, de 13 de abril de 2016, e do AV. 9, de 14 de abril de 2016, da referida matrícula; e (ii) imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 327.149 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, constituída pela Perusia, tendo a alienação fiduciária sido objeto do R. 7, de 11 de abril de 2016, da referida matrícula, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis nº 55651/6-002”, celebrado em 30 de março de 2016 entre a Devedora, a Trevelin, a Perusia e o Cedente;
- b) cessão fiduciária de Certificado de Depósito Bancário – CDB emitido pelo Cedente em 30 de março de 2016, com valor de face de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), com vencimento em 18 de março de 2019, de titularidade da Devedora, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Certificado de Depósito Bancário – CDB nº 55651/6-001”, celebrado em 30 de março de 2016 entre a Devedora e o Cedente.

8.2 A Devedora poderá propor a liberação da alienação fiduciária de qualquer dos imóveis referidos no item 8.1 “a” acima, devendo tal liberação ser aceita automaticamente, desde que, cumulativamente (a) a Devedora apresente laudo de avaliação elaborado por empresa especializada constante do anexo II à CCBI, contratada e remunerada pela Devedora; (b) o respectivo laudo de avaliação demonstre que há garantia excedente – ou seja, demonstre que o valor de venda forçada do imóvel que permanecerá alienado fiduciariamente é igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor da CCBI (principal e encargos financeiros), sendo vedada a liberação de alienação fiduciária de fração ideal, ou a liberação parcial, de qualquer dos imóveis; e (c) todas as obrigações previstas na CCBI e nos instrumentos



que amparam as Garantias estejam adimplidas. Neste caso, o Agente Fiduciário deverá entregar à Devedora, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da apresentação do referido laudo, e desde que os demais requisitos acima previstos tenham sido atendidos, o termo de liberação de garantia, observada a redação requerida pelo respectivo Registro de Imóveis.

8.3 Desde que todas as obrigações previstas na CCBI e nos instrumentos que amparam as Garantias estejam adimplidas, a Devedora e/ou os Devedores Fiduciários poderão, a qualquer momento, solicitar a substituição de qualquer dos imóveis alienados fiduciariamente, referidos no item 8.1 “a” acima, por outro(s) imóvel(eis), mediante solicitação por escrito contendo, pelo menos, informações que permitam a adequada identificação do imóvel substituto e de seu proprietário. Caso os Titulares dos CRI aceitem a substituição do imóvel, a substituição ficará condicionada, apenas, à apresentação pela Devedora dos seguintes documentos:

- a) laudo(s) de avaliação do(s) novo(s) imóvel(eis) a ser(em) dado(s) em garantia, elaborado por avaliador constante do anexo II à CCBI, contratado e remunerado pela Devedora, comprovando que o novo imóvel possui valor de venda forçada igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor da CCBI (principal e encargos financeiros); e
- b) opinião legal emitida por assessor jurídico oportunamente designado pela Devedora, dentre os escritórios constantes do anexo III à CCBI, atestando a legalidade e exequibilidade da alienação fiduciária do novo imóvel, elaborada com base na análise, pelo assessor jurídico, das certidões e documentos necessários e suficientes para amparar tal opinião, e acompanhada de tais certidões e documentos.

8.3.1 Após a solicitação de substituição do(s) imóvel(eis), os Titulares dos CRI decidirão, a seu critério, no prazo de até 15 (quinze) dias do recebimento da solicitação, se desejam aceitar a substituição. Caso os Titulares dos CRI se manifestem positivamente sobre a referida substituição, a Devedora deverá, em até 30 (trinta) dias da manifestação dos Titulares dos CRI, apresentar ao Agente Fiduciário os documentos previstos no item 8.3 “a” e “b” acima e, uma vez comprovado o valor e atestada a legalidade e exequibilidade da alienação fiduciária do novo imóvel, a substituição deverá ser formalizada no prazo de 15 (quinze) dias a contar da entrega dos documentos em questão, por meio da assinatura do instrumento de alienação fiduciária do novo imóvel e entrega, pelo Agente Fiduciário, de termo de liberação do imóvel substituído. Caso os Titulares dos CRI não aceitem a substituição do imóvel, a Devedora poderá, no prazo de até 15 (quinze) dias da recusa dos Titulares dos CRI, realizar a liquidação antecipada, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários sem a incidência da tarifa de liquidação antecipada referida no item 6.3 acima.



8.4 Será facultado à Devedora propor a substituição da cessão fiduciária de Certificado de Depósito Bancário – CDB, referida no item 8.1 “b” acima, por mecanismo de fluxo de recebíveis em conta vinculada, desde que acordado e aprovado pelas partes.

8.5 Os termos e condições aplicáveis às Garantias, inclusive seu modo de execução, estão descritos nas cláusulas específicas dos Documentos da Operação.

8.6 Além das Garantias acima descritas, foi constituído o Patrimônio Separado e o Regime Fiduciário.

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

9.1 Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e sobre as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.2 A arrecadação dos Créditos Imobiliários, 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 9.514/97, os Créditos Imobiliários 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 2.158-35/01.

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 remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

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

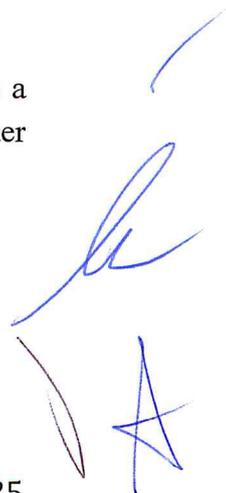
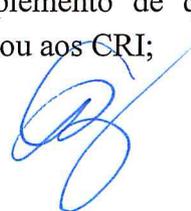
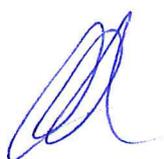
- a) aceita integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/83;
- c) não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83;
- d) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- e) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;
- f) a celebração deste Termo de Securitização 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 de Securitização, reputadas como verdadeiras pelo Agente Fiduciário, verificou que as Garantias são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na Data de Emissão e se encontram devidamente formalizadas, sendo exequíveis, devendo tais garantias se manter suficientes e exequíveis, nos termos do artigo 12, item IX, da Instrução CVM nº 28/83; e



- i) verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

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 de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- 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 de Securitização;
- 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 das Garantias afetadas ao Patrimônio Separado;
- j) notificar os titulares dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da ciência, da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo de Securitização ou aos CRI;



- k) calcular mensalmente, em conjunto com a Emissora, o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- l) 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;
- m) convocar, quando entender necessário ou quando tal convocação lhe for atribuída por este Termo de Securitização ou pela regulamentação em vigor, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, respeitadas outras regras relacionadas a assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- n) conforme instruções dos Titulares dos CRI, e observado do disposto na CCBI e nos instrumentos referentes às Garantias, (i) declarar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários; e (ii) exigir o pagamento, pela Devedora, dos valores devidos em relação aos Créditos Imobiliários e executar as Garantias, se necessário; e
- o) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas.

10.4 O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, (a) parcela inicial única de R\$4.500,000 (quatro mil e quinhentos reais), a título de taxa de implantação, a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura do presente Termo de Securitização; e (b) parcelas bimestrais no valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura do presente Termo de Securitização 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, desde a data do pagamento da primeira parcela até a data do pagamento de cada parcela, calculados *pro-rata die* se necessário.

10.5 Toda a remuneração a ser paga pelo desempenho dos deveres e atribuições como Agente Fiduciário deverá ser paga líquidas de impostos (*gross-up*), incidentes sobre o pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário e os demais reembolsos devidos no âmbito da prestação de serviços. Desta forma, todos os pagamentos serão acrescidos dos seguintes impostos: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Imposto de Renda e Proventos de



Qualquer – IRFF, bem como outros quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário. Alíquotas aplicáveis segundo a legislação vigente: IR = 1,5%, PIS = 0,65%, COFINS = 3,00%, CSLL = 1,00% e ISS = 5.00% totalizando 11,15%.

10.6 A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (como, por exemplo, editais 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 ou em benefício dos Titulares dos CRI, 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 pagas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

10.7 Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das parcelas de remuneração previstas no item 10.4, 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 dos 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.

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

10.9 A remuneração referida no item 10.4 será devida mesmo após o vencimento dos 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.

10.10 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 pagas pelo Patrimônio Separado ou, na hipótese de sua insuficiência, adiantadas ou pagas pelos Titulares dos CRI. Essas despesas deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado ou, conforme o caso, pelos Titulares dos CRI. Tais despesas 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 pelo Patrimônio Separado ou, conforme o caso, pelos Titulares dos CRI, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência. Tais despesas incluem, ainda, a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer inadimplente com relação ao pagamento desta por prazo superior a 30 (trinta) dias.

10.11 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 contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.12 O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de titulares de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em Assembleia Geral; e
- c) pelo voto de titulares de mais da metade dos CRI em Circulação, em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97, bem como das incumbências mencionadas neste Termo de Securitização.

10.13 O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

10.15 Os titulares dos CRI em Circulação poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário nos casos de vacância por meio de voto de titulares da maioria absoluta dos CRI em Circulação.

10.16 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos 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 de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.



10.17 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, nos termos da legislação aplicável.

10.18 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 dos CRI, comprometendo-se a tão somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28/83, conforme alterada, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

11.1 Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora; ou, ainda (b) qualquer das hipóteses previstas no item 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar de forma imediata e transitória a administração do Patrimônio Separado constituído, entre outros, pelos Créditos Imobiliários, representados pela 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 9.514/97.

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 dos eventos abaixo poderá ensejar a



assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme os itens 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 de Securitização, 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 de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá na data do inadimplemento.

11.5 A ocorrência de qualquer dos eventos acima elencados deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis.

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

12.1 As decisões das Assembleias Gerais, que terão por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretroatável, para todos os fins e efeitos de direito.

12.2 São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI: (a) remuneração e amortização dos CRI; (b) declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários; (c) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (d) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; (e) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; (f) demais obrigações e deveres dos Titulares dos CRI; (g) substituição de quaisquer prestadores de serviços relacionados à presente Emissão; e (h) quaisquer atos ou medidas que afetem ou possam afetar os CRI, entre outros.

12.3 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, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.4 A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira de tais convocações publicada com antecedência de 12 (doze) dias, no mesmo jornal em que a Emissora publica as suas informações societárias.

12.5 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.

12.6 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.

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

12.8 A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.9 As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, observado o disposto nos itens abaixo.

12.10 A cada CRI corresponderá 1 (um) voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

12.11 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.



12.12 Também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral: (a) os votos em branco; e (b) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses.

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

12.14 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente convocada e 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 de Securitização.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1 As despesas abaixo serão de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários 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, as quais, sempre que possível e conforme aplicável, deverão ser previamente aprovadas pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- 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 ou para a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, as quais, sempre que possível e conforme aplicável, deverão ser previamente aprovadas pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- 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, as quais, sempre que possível e conforme aplicável, deverão ser previamente aprovadas pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- 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 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; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora; ou (iii) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Devedora e/ou dos Devedores Fiduciantes ou de seus respectivos administradores, empregados, consultores ou agentes; e
- g) demais despesas que, de acordo com a lei, com a regulamentação aplicável ou com este Termo de Securitização, sejam de responsabilidade do Patrimônio Separado.

13.2 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e do item 9.5 deste Termo de Securitização, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 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 nos itens 13.1 e 13.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1 acima; e
- b) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados no item 14.1 abaixo.

13.4 No caso de destituição da Emissora, nas condições previstas neste Termo de Securitização, 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.

#### 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 CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares do CRI.

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

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

14.4 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 11.033/04, 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 11.033/04, conforme tabela a seguir:

Prazo das aplicações	Alíquota
----------------------	----------



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 CRI.

(a.2) Pessoas Jurídicas Residentes no País

(a.2.1) Os rendimentos auferidos pelas pessoas jurídicas brasileiras detentoras do CRI deverão sofrer a retenção na fonte dependendo do prazo do investimento, de acordo com a tabela contida no item “a.1.2” acima. 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. A carga total a título de Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, que é cobrado em uma alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento) 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 no País

(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 1.022/10 que os investimentos realizados por pessoas físicas residentes em 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 4.373/14. 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 1.022/10. Em relação aos investidores oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

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

(a) Como 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 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% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), 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 os CRI aos investidores pessoas jurídicas que não realizem atividades correlatas com aquelas desenvolvidas por instituições financeiras e congêneres sejam enquadradas como receita financeira.

(f) Ressalte-se que, desde 1º de julho de 2015, por força do artigo 1º do Decreto nº 8.426/15, que revogou o Decreto nº 5.442/15, incide PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, sobre as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativa das referidas contribuições.

(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 11.941/09.

#### 14.6 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 por cento) para tais operações, conforme estabelecido pelo Decreto nº 7.487/11, o qual modificou o Decreto 6.306/07, diploma regulamentador do imposto. Alertamos, contudo, que por se tratar de tributo que exerce



importante papel extrafiscal, sua incidência e alíquota poderão ser alteradas de forma automática por meio de 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 por cento), conforme alterações promovidas pelos Decretos nº 8.023/13, nº 7.683/12 e nº 8.325/14, os quais também modificaram o Decreto nº 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 divulgados ou realizadas, conforme o caso, 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 DE SECURITIZAÇÃO**

16.1 O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DECLARAÇÕES**

17.1 Além das declarações prestadas no presente Termo de Securitização, os anexos III, IV, V e VI contêm, respectivamente, declarações do Coordenador Líder, da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1 Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso a informações sobre a gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização.



18.2 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização 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 de Securitização.

### CLÁUSULA DÉCIMA NONA - COMUNICAÇÕES

19.1 Todas as comunicações relativas a este Termo de Securitização 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 de Securitização.

- a) Se para a Emissora:  
Altere Securitizadora S.A.  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Pinheiros  
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)
- b) Se para o Agente Fiduciário:  
SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.  
Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar  
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)

19.2 Todas as comunicações relativas a este Termo de Securitização deverão ser feitas por escrito e serão consideradas entregues: (a) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (b) após 5 (cinco) dias contados da postagem de carta com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (c) no caso de comunicações feitas por fax, telegrama 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 (c) 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 de forma independente 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 os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/97 e nº 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”;

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



Créditos Imobiliários 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; e (ii) da liquidação ou execução das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários 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 3 (três) espécies principais de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A primeira espécie encontra-se presente na estrutura em função da remuneração prevista para os CRI que está sujeita a oscilações no decorrer do prazo total dos CRI. A segunda espécie poderá ocorrer em virtude do fato de que a capacidade de pagamento da operação tem como principal fonte de receita os Créditos Imobiliários, cujo pronto pagamento pode sofrer reveses e não ocorrer como esperado. Por fim, a terceira espécie encontra-se presente em função do fato de que o mercado de CRI ainda é muito recente.
- d) Risco tributário: pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos 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. Cita-se, como exemplo, o fato de que 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.



- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. A efetivação desses eventos 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 nas esferas cível, administrativa, fiscal e trabalhista;
- g) 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 constituída em garantia das Obrigações Garantidas, 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;
- h) 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;
- i) Risco de estrutura: a presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No 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;
- j) Risco da deterioração dos Créditos Imobiliários: os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários; os Créditos Imobiliários foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, constituindo-se o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, correspondentes ao saldo da CCBI, que compreende atualização monetária, juros remuneratórios e outros eventuais encargos e penalidades contratuais ou legais, bem como suas garantias e demais 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 de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função da CCBI 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;

- k) 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 locais e internacionais, 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;

- l) 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 neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável;
- m) 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 de 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 nº 476/09 e, desta forma, os CRI ficarão impedidos de serem negociados no mercado



secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Titulares dos CRI;

- n) Risco relativo à não adequação do lastro da CCI: a CCI, vinculada à presente Emissão de CRI, possui como lastro a CCBI. A CCBI foi utilizada como lastro da CCI uma vez que os recursos obtidos pela Devedora em razão do empréstimo representado pela CCBI deverão ser utilizados pela Devedora, conforme obrigação assumida por esta, exclusivamente para desenvolvimento dos Empreendimentos, por meio das Sociedades. Entretanto, tendo em vista que as cédulas de crédito bancário não são, em sua essência, instrumentos destinados a gerar créditos de natureza imobiliária, a CCBI pode, eventualmente, vir a ser descaracterizada como instrumento apto a ser representada pela 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;
- o) Risco quanto à destinação dos recursos da CCBI: muito embora a Devedora tenha expressamente se obrigado a utilizar os recursos advindos da CCBI exclusivamente para fins de desenvolvimento dos Empreendimentos, por meio das Sociedades, há o risco de utilização indevida de tais recursos, hipótese em que poderá ocorrer a descaracterização da CCBI como instrumento hábil a ser representado pela 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;
- p) Risco quanto à custódia da CCI: conforme previsto na Escritura de Emissão, a CCI ficará sob a custódia do Cedente, ou seja, da própria instituição que realizou a operação de crédito que deu origem à CCBI e emitiu a CCI. Esse fato pode eventualmente colocar o Cedente em posição de conflito de interesses; e
- q) Demais riscos: os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.



## CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

21.1 Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de classificação de risco.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

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

22.2 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes deste Termo de Securitização e/ou dos CRI.

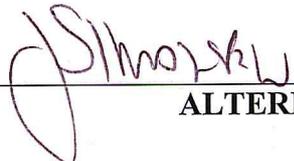
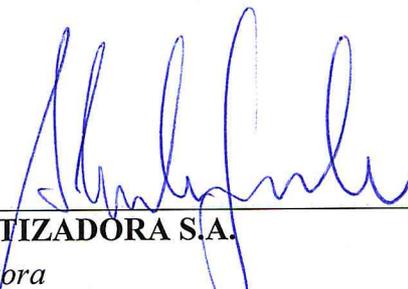
O presente Termo de Securitização é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 4 de maio de 2016.

*[Assinaturas na próxima página.]*



Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários relativo aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª série da 2ª emissão da Altere Securitizadora S.A., celebrado em 4 de maio de 2016 entre a Altere Securitizadora S.A. e a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.

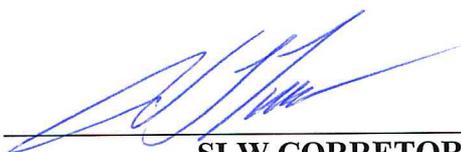
  


**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome: **Altere Securitizadora S/A**  
Cargo: **Wallace Simonsen**

Nome: **Altere Securitizadora S/A**  
Cargo: **Alexandre Gomide M. dos Santos**



**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**

Nelson Santucci Torres  
SLWCVC LTDA

*Agente Fiduciário*

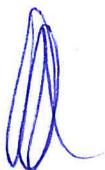
**Antonio Milano Neto**

Nome:  
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:  
RG n°:  
CPF n°:

Nome:  
RG n°:  
CPF n°:





**ANEXO I  
EXTRATO DA CCI**

*Os termos utilizados em letra maiúscula e de outra forma não definidos neste documento terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.*

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 04/05/2016</b>
--------------------------------------	------------------------------------

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	70052-1
--------------	-------	---------------	---------

<b>1. EMITENTE</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. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>Tecnisa S.A.</b>							
CNPJ: 08.065.557/0001-12							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	cjs. 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-133

<b>3.1. DEVEDORES FIDUCIANTES</b>							
A) RAZÃO SOCIAL: <b>Tecnisa S.A.</b>							
CNPJ: 08.065.557/0001-12							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	cjs. 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-133
B) RAZÃO SOCIAL: <b>Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.</b> ("Trevelin")							
CNPJ: 09.412.457/0001-88							



ENDEREÇO: Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 555 – 7º andar - Centro							
COMPLEMENTO	--	CIDADE	Curitiba	UF	PR	CEP	80430-180
C) RAZÃO SOCIAL: <b>Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.</b> (“Perusia”)							
CNPJ: 09.388.860/0001-19							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	cjs. 51, 52, 53 e 54, parte, Bloco B	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-133

#### 4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 55651/6, emitida em 30 de março de 2016 pela Devedora a favor do Emitente, representativa de empréstimo concedido pelo Emitente à Devedora (“CCBI”). Conforme previsto na CCBI, os recursos obtidos pela Devedora por meio do empréstimo representado pela CCBI deverão ser integralmente destinados pela Devedora, no prazo previsto na CCBI, para a realização de aumento de capital ou adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC nas sociedades abaixo identificadas, todas controladas pela Devedora, devendo a Devedora fazer com que tais sociedades utilizem tais recursos exclusivamente para desenvolvimento dos empreendimentos também abaixo identificados:

a) Condomínio Flex Jundiaí, condomínio de natureza residencial composto por 2 (duas) torres, denominadas Torres “A” e “B”. A Torre A conterà 3 (três) subsolos, pavimento térreo, 13 (treze) pavimentos tipo e cobertura, acondicionando 115 (cento e quinze) apartamentos. A Torre “B” conterà 3 (três) subsolos, pavimento térreo, 14 (quatorze) pavimentos tipo e cobertura, acondicionando 128 (cento e vinte e oito) apartamentos. Possuirá uma área total construída de 29.166,66 m<sup>2</sup>. O empreendimento será desenvolvido pela Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.667.752/0001-12 (“Melbourne”), no imóvel objeto da matrícula nº 125.773 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí;

b) Condomínio Flex Jundiaí II, condomínio de natureza residencial composto por 3 (três) subsolos, térreo, ático e 2 (duas) torres que contereão, (i) na Torre A, 115 (cento e quinze) apartamentos, sendo 6 (seis) apartamentos localizados no 1º subsolo, 5 (cinco) apartamentos localizados no térreo e 104 (cento e quatro) apartamentos distribuídos do 1º ao 13º andar, sendo 8 (oito) unidades autônomas por pavimento; e (ii) na Torre B, 128 (cento e vinte e oito) apartamentos, sendo 12 (doze) apartamentos distribuídos do 1º ao 14º andar, sendo 8 (oito) apartamentos por pavimento, totalizando 243 (duzentas e quarenta e três) unidades autônomas no empreendimento. Possuirá uma área total construída de 28.869,31 m<sup>2</sup>. O empreendimento será desenvolvido pela Melbourne no imóvel objeto da matrícula nº 127.444 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí;

c) Condomínio Voxy Ipiranga, condomínio de natureza residencial composto por ático, 2



(dois) sobressolos, térreo, 1 (um) edifício, com 17 (dezesete) pavimentos, perfazendo um total de 140 (cento e quarenta) unidades autônomas residenciais, à razão de 8 (oito) apartamentos tipo por andar distribuídos do 1º ao 17º andar e 4 (quatro) apartamentos localizados no 2º sobressolo do edifício, além de 9 (nove) vagas autônomas localizadas no 1º sobressolo, perfazendo 149 (cento e quarenta e nove) unidades autônomas no empreendimento. Possuirá uma área total construída de 15.810,38 m2. O empreendimento será desenvolvido pela Veneza Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.392.618/0001-19, no imóvel objeto da matrícula nº 204.803 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; e

d) Condomínio Dolce Villa, condomínio de natureza residencial composto por 2 (duas) torres designadas Torre 1 e Torre 2, com barrilete, cobertura, 4 (quatro) subsolos, térreo e 16 (dezesesseis) pavimentos em cada torre, perfazendo um total de 256 (duzentas e cinquenta e seis) unidades autônomas distribuídas entre as Torres 1 e 2, sendo 128 (cento e vinte e oito) apartamentos em cada uma das torres, além de 36 (trinta e seis) vagas autônomas. Possuirá uma área total construída de 33.941,57 m2. O empreendimento será desenvolvido pela Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.243.790/0001-52, no imóvel objeto da matrícula nº 60.107 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

**5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)

<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
6.1 PRAZO	1.048 dias
6.2 VALOR DAS PRESTAÇÕES	Vide Anexo I
6.3 DATA DE VENCIMENTO FINAL	18 de março de 2019
6.4 ENCARGOS FINANCEIROS (JUROS)	116% (cento e dezesseis por cento) da taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros, de prazo igual a 1 (um) Dia Útil, denominada Taxa DI Over “Extra Grupo”, calculada e divulgada diariamente pela CETIP, expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o previsto na CCBI, inclusive quanto aos critérios a serem aplicados na hipótese de extinção ou inaplicabilidade de tal taxa
6.5 MULTA MORATÓRIA	Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, conforme previsto na CCBI
6.6 JUROS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, conforme previsto na CCBI
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, conforme previsto na CCBI



## 7. GARANTIAS

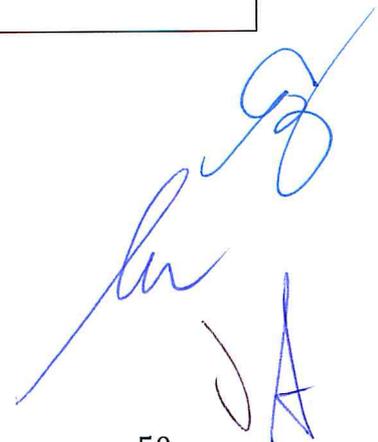
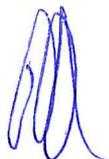
Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas, foram constituídas as seguintes Garantias:

a) alienação fiduciária de (i) imóvel localizado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 62.514 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, constituída pela Trevelin, tendo a alienação fiduciária sido objeto do R. 7, de 5 de abril de 2016, do AV. 8, de 13 de abril de 2016, e do AV. 9, de 14 de abril de 2016, da referida matrícula; e (ii) imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 327.149 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, constituída pela Perusia, tendo a alienação fiduciária sido objeto do R. 7, de 11 de abril de 2016, da referida matrícula, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis nº 55651/6-002”, celebrado em 30 de março de 2016; e

b) cessão fiduciária de Certificado de Depósito Bancário – CDB emitido pelo Emitente em 30 de março de 2016, com valor de face de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), com vencimento em 18 de março de 2019, de titularidade da Devedora, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Certificado de Depósito Bancário – CDB nº 55651/6-001”, celebrado em 30 de março de 2016.

Os termos e condições para liberação e substituição, automática ou mediante acordo, das Garantias se encontram especificados na Escritura de Emissão

## 8. FLUXO DE PAGAMENTOS: Vide Anexo I



**ANEXO II**  
**TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

CRI DA 8ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO			
PARCELA Nº	DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS REMUNERATÓRIOS
001	30/05/2016	-	SIM
002	28/06/2016	-	SIM
003	28/07/2016	-	SIM
004	29/08/2016	-	SIM
005	26/09/2016	-	SIM
006	26/10/2016	3,3333%	SIM
007	25/11/2016	3,3333%	SIM
008	26/12/2016	3,3333%	SIM
009	24/01/2017	3,3333%	SIM
010	23/02/2017	3,3333%	SIM
011	27/03/2017	3,3333%	SIM
012	25/04/2017	3,3333%	SIM
013	25/05/2017	3,3333%	SIM
014	26/06/2017	3,3333%	SIM
015	24/07/2017	3,3333%	SIM
016	23/08/2017	3,3333%	SIM
017	22/09/2017	3,3333%	SIM
018	23/10/2017	3,3333%	SIM
019	21/11/2017	3,3333%	SIM
020	21/12/2017	3,3333%	SIM
021	19/01/2018	3,3333%	SIM
022	19/02/2018	3,3333%	SIM
023	21/03/2018	3,3333%	SIM
024	20/04/2018	3,3333%	SIM
025	21/05/2018	3,3333%	SIM
026	19/06/2018	3,3333%	SIM
027	19/07/2018	3,3333%	SIM
028	20/08/2018	3,3333%	SIM
029	17/09/2018	3,3333%	SIM
030	17/10/2018	3,3333%	SIM
031	16/11/2018	3,3333%	SIM
032	17/12/2018	3,3333%	SIM
033	15/01/2019	3,3333%	SIM
034	14/02/2019	3,3333%	SIM
035	18/03/2019	saldo	SIM

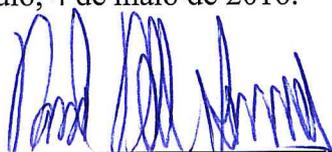


**ANEXO III**  
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR**  
**PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM nº 414/04**

**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, nº 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de coordenadora líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 8ª série 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, nº 1.355, 3º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50 (“Emissora”), em que a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira 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, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com 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 pela Emissora no Termo de Securitização relativo aos CRI, firmado em 4 de maio de 2016.



São Paulo, 4 de maio de 2016.



---

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

*Coordenador Líder*

**Gerson Lutz M. de Brito** Nome:  
Diretor Cargo:

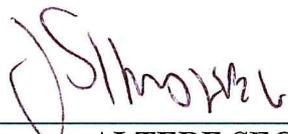
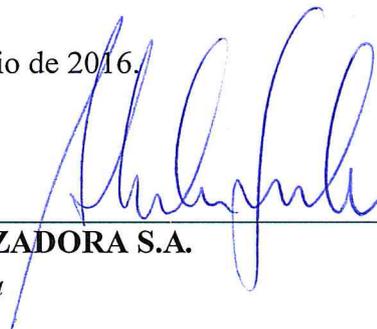
**Daniel Doll Lemos**  
Diretor



**ANEXO IV**  
**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**  
**PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM nº 414/04**

**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, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª série de sua 2ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em que a **SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, atua como instituição coordenadora 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, inscrita no CNPJ sob o nº 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 com 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 relativo aos CRI, firmado em 4 de maio de 2016.

São Paulo, 4 de maio de 2016.

---

**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**  
*Emissora*

Nome:

Cargo:



**ANEXO V**  
**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**  
**PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM nº 414/04**

**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, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª série 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, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50 (“Emissora”), em que a **SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, atua como instituição coordenadora líder (“Coordenador 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 relativo aos CRI, firmado em 4 de maio de 2016.

São Paulo, 4 de maio de 2016.


---

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**  
*Agente Fiduciário*

Nelson Santucci Torres  
SLWCVC LTDA.

Antonio Milano Neto

Nome:

Cargo:



**ANEXO VI**  
**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**  
**PARA OS FINS DO ARTIGO 18, § 4º, E DO ARTIGO 23, PARÁGRAFO**  
**ÚNICO, DA LEI Nº 10.931/04**

**BANCO PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 2º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.820.817/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Banco Paulista”), na qualidade de instituição custodiante do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado em 4 de maio de 2016 (“Escritura de Emissão”), por meio do qual o Banco Paulista emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), declara, para os fins do artigo 18, § 4º, e do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, que (a) lhe foi entregue 1 (uma) via original da Escritura de Emissão, que permanecerá mantida sob sua custódia; e (b) realizou o registro do regime fiduciário instituído para os Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos sob o Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª série da 2ª emissão (“CRI”), celebrado em 4 de maio de 2016, pela **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, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50, que tem como lastro a CCI, sendo que tal registro identifica devidamente o patrimônio separado a que os CRI estão afetados.

São Paulo, 4 de maio de 2016.

**BANCO PAULISTA S.A.**  
*Instituição Custodiante*

Nome:

Cargo:

**Gerson Lutz M. de Brito**  
Diretor

**Luiz Fonseca de S. Moura Filho**  
Diretor

