

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 110ª e 111ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA

FORTESEC
securitizadora



FORTE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.979.898/0001-70

ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO	3
CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES	23
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	23
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	25
CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	29
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	30
CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI30	
CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS.....	38
CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	
44	
CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	46
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	51
CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI	58
CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	58
CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	63
CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	65
CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	66
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO	69
CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	77
CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	77
CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	78
ANEXO I.....	82
ANEXO II	83
ANEXO III	85
ANEXO IV	86
ANEXO V	87
ANEXO VI	88
ANEXO VII.....	89

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 110ª e 111ª SÉRIES DA 1ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
FORTE SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, Pinheiros, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 110ª e 111ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora (em conjunto, "Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), e da Instrução nº 414, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

"Agente Fiduciário":

a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

"Alienação Fiduciária de Ações":

a alienação fiduciária da totalidade das Ações da Cedente, à Emissora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, firmada nos termos do Contrato de Alienação

Fiduciária de Ações;

"Alienação Fiduciária de Imóvel": a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 55.768 do Cartório 9º Ofício de Registro de Imóveis, Estado do Rio de Janeiro, à Emissora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, firmada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

"Alienação Fiduciária Inter": a alienação fiduciária do Imóvel Garantia ao Banco Inter S.A. (CNPJ/MF nº 00.416.968/0001-01), em garantia da *Cédula de Crédito Bancário nº 2012071475*, firmada em 11 de julho de 2012, registrada sob o nº 19/ M. 55.768, em 24 de julho de 2012;

"Amortização(ões) Programada(s)": a amortização programada dos CRI, nos termos do item 6.8., deste Termo de Securitização;

"Anexos": os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;

"Aplicações Financeiras Permitidas": todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo;

"Assembleia Geral" ou "Assembleia": a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização;

<u>"Atualização Monetária":</u>	o IGP-M/FGV, desde que a variação seja positiva e, caso a variação seja negativa, deve ser desconsiderada;
<u>"Aviso de Recebimento":</u>	o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;
<u>"B3 – Segmento CETIP UTM":</u>	a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, segmento CETIP UTM, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
<u>"BACEN":</u>	o Banco Central do Brasil;
<u>"Banco Liquidante":</u>	o Itaú Unibanco S.A. , contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3, nos termos do item 4.12., abaixo;
<u>"Boletim de Subscrição":</u>	o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
<u>"Brasil" ou "País":</u>	a República Federativa do Brasil;
<u>"CCI":</u>	são as 78 (setenta e oito) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, cada qual representando a integralidade dos respectivos Créditos Imobiliários, decorrentes de 78 (setenta e oito) Contratos Imobiliários;
<u>"Cedente":</u>	a SPE STX 16 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. , sociedade anônima de propósito específico, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.931, conjunto 102 (parte), Jardim

Paulistano, CEP 01452-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.216.902/0001-74;

"Cessão de Créditos"

a cessão definitiva e onerosa, a partir da Data de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, pela Cedente à Emissora, dos Créditos Imobiliários, incluindo seu principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários;

"Cessão Fiduciária":

a cessão fiduciária de recebíveis a ser constituída em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão, por meio do qual a Cedente irá ceder fiduciariamente à Emissora os Créditos Cedidos Fiduciariamente, a que fará jus em decorrência da formalização de novos Contratos Imobiliários, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

"CETIP21":

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN":

o Conselho Monetário Nacional;

"CNPJ/MF":

o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

"Código Civil":

a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

"Código de Processo Civil":

a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"COFINS":

a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Compromisso de Subscrição":

"Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição de Certificado de Recebíveis Imobiliários", firmado em 27 de julho de 2018, por meio do qual firmou-se o compromisso firme, irrevogável e irretratável de investidores subscreverem os CRI de todas as Séries da Emissão, desde que implementada todas as Condições Precedentes de pagamento do Preço da Cessão e eventuais condições suspensivas pactuadas;

“Condições Precedentes”:

o Contrato de Cessão encontra-se sujeito ao implemento de condições precedentes de pagamento do Preço da Cessão, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de modo a somente produzir efeitos quando da verificação cumulativa das seguintes hipóteses indicadas no item 3.2 do Contrato de Cessão, a saber:

- a) perfeita formalização do Contrato de Cessão e respectivo registro nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas de São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ;
- b) apresentação de vias originais ou cópia autenticada dos atos societários da Cedente e dos Acionistas da Cedente que aprovaram, conforme aplicável, a assinatura dos Documentos da Operação e a constituição da Alienação Fiduciária de Ações;
- c) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias, Comarcas de São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ, bem como a averbação no Livro de Ações Nominativas da Cedente, tal como requerido no Artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações (Lei Federal nº 6.404/1976), evidenciando cláusula de gravame sobre referidas ações, sendo que em ambas as situações, o registro e a averbação, deverão ser realizados no prazo de até 60 (sessenta dias), contados da data de assinatura do Contrato de Cessão;
- d) conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Emissora, da auditoria jurídica da Cedente, dos Garantidores, dos antecessores do Imóvel, do Empreendimento Imobiliário e do Imóvel Garantia, abaixo definido;
- e) apresentação da opinião legal da Oferta Restrita, realizada por escritório de advocacia, em condições satisfatórias à Emissora;

- f) apresentação de laudo de engenharia das obras do Empreendimento Imobiliário, com o mesmo escopo dos Relatórios de Medição, datado de 11 de julho de 2018;
- g) verificação, conforme evidenciado pela Cedente, do pagamento da Primeira Parcela Fornecedores, nos termos do Contrato de Cessão;
- h) apresentação de certidão de matrícula do Imóvel com o cancelamento da Alienação Fiduciária Daycoval;
- i) apresentação de certidão de matrícula do Imóvel Garantia com o cancelamento da Alienação Fiduciária Inter na matrícula do Imóvel Garantia, abaixo definidos, bem como de comprovação do registro na matrícula do Imóvel Garantia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, abaixo definido;
- j) efetiva contratação do Servicer, com a perfeita formalização do Contrato de Servicer;
- k) a realização da emissão e envio pela Servicer dos boletos da totalidade das Unidades do Empreendimento Imobiliário para pagamento na Conta Centralizadora, mediante a inserção da seguinte descrição: "As parcelas devidas pela(s) Unidade(s) adquirida(s) foram cedidas à Forte Securitizadora S.A.";
- l) não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória, conforme abaixo definido; e
- m) subscrição e integralização dos CRI da Primeira Tranche.

O pagamento da Segunda Parcela do Preço de Cessão, referente à integralização da Segunda Tranche, fica desde logo sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil: (i) ao atendimento do

Cronograma Físico-Financeiro, definido no subitem 6.7.3 abaixo; (ii) à comprovação da correta utilização do Fundo de Obras, conforme atestado pelos Relatórios de Medição; (iii) verificação, conforme evidenciado pela Cedente, do pagamento da Segunda Parcela Fornecedores, nos termos do Contrato de Cessão; (iv) à verificação do atendimento das Razões de Garantia, abaixo definidas, considerando o valor do saldo devedor da Primeira e Segunda Tranches a serem integralizados conforme Compromisso de Subscrição, sendo admitida a compra de Unidades em Estoque pela Cedente (ou sociedades de seu grupo) para seu atendimento; e (v) à integralização de CRI em montante suficiente para pagamento da Segunda Parcela do Preço de Cessão ("Condições Precedentes da Integralização Subsequente").

"Conta Centralizadora":

a conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., sob o nº 17291-6, agência nº 0869-8, na qual serão depositados os recursos dos Créditos Imobiliários Totais advindos dos Contratos Imobiliários, pertencentes à Emissora, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;

"Conta Autorizada":

a conta corrente nº 02071-6, agência 0706, no Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cedente, para realização de depósito de recursos devido à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão;

"Contrato de Servicer":

é o "*Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos*"; celebrado em 27 de agosto de 2018, entre a Emissora e o Servicer, empresa especializada em monitoramento e acompanhamento de carteira de crédito, para a administração dos Contratos Imobiliários, com anuência da Cedente;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações":

"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia" firmado, em 27 de agosto de 2018, entre as Sócias

da Cedente, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Cedente, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a totalidade das Ações da Cedente foram alienadas fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":

"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", firmado em 27 de agosto de 2018, entre a Santa Tereza e a Emissora, por meio do qual o Imóvel Garantia foi alienado fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas;

"Contrato de Cessão":

"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças" firmado em 27 de agosto de 2018, entre a Cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária e os Garantidores, por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora, bem como foram cedidos fiduciariamente à Emissora os Créditos Cedidos Fiduciariamente;

"Contrato de Distribuição":

é o *"Contrato de Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 110ª e 111ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A."*, celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder em 27 de agosto de 2018;

"Contratos Imobiliários":

é cada um dos *"Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária"* celebrados entre os respectivos Devedores e a Cedente, por meio do qual os Devedores adquiriram as respectivas Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário;

"Coobrigação":

nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá, solidariamente aos Devedores, abaixo definidos, pela solvência dos Devedores, em relação aos Créditos Imobiliários Totais, assumindo a qualidade de coobrigadas e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos

Imobiliários objeto da Cessão de Créditos, inclusive nas hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou de pagamento da Multa Indenizatória;

"Coordenador Líder":

a **CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários;

"Créditos Cedidos
Fiduciariamente":

são os Créditos Imobiliários existentes nesta data e representados pelos Contratos Imobiliários indicados no Anexo I-B ao Contrato de Cessão, e a promessa de cessão fiduciária de Créditos Imobiliários futuros, sejam eles: (1) decorrentes de futuras comercializações de Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário que estão atualmente em estoque, indicados no Anexo I-C do Contrato de Cessão, ou (2) que venham a integrar o estoque da Cedente após celebração de distrato, cedidos fiduciariamente à Emissora em garantia das Obrigações Garantidas, conforme o Contrato de Cessão;

"Créditos do Patrimônio
Separado":

a composição dos créditos do Patrimônio Separado representada **(i)** pelos Créditos Imobiliários; **(ii)** pelos Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme venham a ser constituídos e cedidos fiduciariamente à Emissora; **(iii)** pelo Fundo de Reserva; **(iv)** pelo Fundo de Obras **(v)** pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens "i" a "iv", retro citados, conforme aplicável;

"Créditos Imobiliários":

os direitos de crédito decorrentes de Contratos Imobiliários, que estabelecem que os Devedores estão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a **(i)** a realizar o pagamento do preço das Unidades Autônomas adquiridas, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, excetuando-se a parcela do pagamento dos Contratos

Imobiliários que seja referente à "*Entrada (Sinal/Princípio de Pagamento)*", tal como definida na "*Cláusula Segunda – Do Preço, Forma de Pagamento e Índice de Reajuste*" dos Contratos Imobiliários; bem como **(ii)** a arcar como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores por força dos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários;

"Créditos Imobiliários Totais": os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto;

"CRI": certificados de recebíveis imobiliários, quando mencionados em conjunto;

"CRI em Circulação", para fins de quórum: consideram-se CRI em Circulação todos os CRI subscritos, excluídos **(i)** aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; **(ii)** os de titularidade de empresas por ela controladas; e **(iii)** os CRI titulados por investidores em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o quanto previsto no artigo 115, da Lei das Sociedades por Ações;

"CSLL": a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"Custodiante": a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

"CVM": a **Comissão de Valores Mobiliários**;

"Data da Primeira Integralização": a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos respectivos subscritores;

"Data de Aniversário": dia 20 (vinte) de setembro de cada ano;

"Data de Emissão": a data de emissão dos CRI, qual seja, 27 de agosto de 2018;

"Data de Pagamento da" as datas para pagamento da Remuneração, conforme

<u>Remuneração</u> ”:	indicadas no Anexo II;
<u>“Data de Vencimento</u> ”:	a data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 20 de março de 2020;
<u>“Datas de Amortização Programada</u> ”:	as datas indicadas nas Tabelas Vigentes constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização, em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas de cada uma das Séries de CRI;
<u>“Datas de Apuração</u> ”:	as datas em que o Servicer estará obrigado a enviar à Emissora, o valor dos Créditos Imobiliários Totais depositados pelos Devedores na Conta Centralizadora ao longo mês imediatamente anterior, bem como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais;
<u>“Decreto 6.306</u> ”:	o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
<u>“Despesas</u> ”:	todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização;
<u>“Devedores</u> ”:	são os Devedores, sendo as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram as Unidades Autônomas, conforme definidos abaixo, por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Totais;
<u>“Dia Útil” ou “Dias Úteis</u> ”:	qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>“Distribuição Parcial</u> ”:	Possibilidade de encerramento da Oferta caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo indicado no Contrato de Distribuição;
<u>“Documentos da Operação</u> ”:	(i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Boletim de Subscrição; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) o Contrato de Servicer; (viii) o Compromisso de Subscrição; e (ix) o Contrato de

Alienação Fiduciária de Imóvel.

- "Emissão": a presente emissão dos CRI da 110ª e 111ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;
- "Emissora" ou "Securitizadora": a **Forte Securitizadora S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- "Empreendimento Imobiliário": o empreendimento imobiliário denominado "*Hotel Senador Queiróz 202*", na modalidade de incorporação imobiliária, nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei 4.591/64"), no Imóvel, composto por unidades autônomas, conforme registro feito sob o nº 3, em 06 de julho de 2016, na referida matrícula;
- "Escritura de Emissão de CCI": o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 27 de agosto de 2018, entre a Cedente, o Custodiante e a Emissora;
- "Escriturador": o **Itaú Corretora de Valores S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
- "Evento de Liquidação do Patrimônio Separado": os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos no item 13.1 deste Termo de Securitização;
- "Fiador": o **MARCELO PAES FERNANDEZ CONDE**, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, nascido em 11/08/1960, portador da cédula de identidade RG nº 004.805.745-9 DIC/RJ, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 694.698.737-34, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, 278, apto 81, Flamengo, CEP 22210-030; que presta garantia fidejussória, mediante a aposição de sua

assinatura no Contrato de Cessão, na condição de fiador, coobrigado e principal pagador solidariamente com a Cedente, por todas as Obrigações Garantidas e pela obrigação de Recompra dos Créditos Imobiliários Totais;

"Fiança":

a fiança do Fiador, constituída nos termos do Contrato de Cessão, a qual abrange todas as responsabilidades da Cedente, nos termos do Contrato de Cessão;

"Fundo de Reserva":

o fundo constituído pela Emissora com recursos retidos do Preço da Cessão, em montante que deverá corresponder, no mínimo, às 02 (duas) próximas parcelas de juros e amortização para cada uma das liquidações das Tranches, relativas aos CRI efetivamente integralizados;

"Fundo de Obras":

o fundo de obras constituído pela Emissora com recursos retidos do Preço da Cessão no valor total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, observadas as retenções das despesas descritas no Anexo III do Contrato de Cessão e do Fundo de Reservas;

"Garantias":

(i) Cessão Fiduciária; **(ii)** Alienação Fiduciária de Ações; **(iii)** Coobrigação e Fiança; **(iv)** Fundo de Reserva; **(v)** Fundo de Obras; e **(vi)** outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;

"Garantidores":

quando mencionados em conjunto, o Fiador e as Sócias da Cedente;

"Hipóteses de Recompra Compulsória":

quando mencionadas em conjunto as Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários e as Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários;

"Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários":

as hipóteses de recompra parcial de qualquer dos Créditos Imobiliários a que a Cedente se obrigou, solidariamente com os Fiadores, nos termos do item 7.2. do Contrato de Cessão caso as Razões de Garantia não estejam sendo observadas

"Hipóteses de Recompra Total

as hipóteses de recompra total dos Créditos Imobiliários a que

<u>dos Créditos Imobiliários</u> ”:	a Cedente se obrigou, solidariamente com os Fiadores, nos termos do item 7.3 do Contrato de Cessão;
“ <u>IGP-M</u> ”	o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Imóvel</u> ”:	o imóvel objeto da matrícula nº 95.047, do 5º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, onde o Empreendimento Imobiliário está sendo desenvolvido;
“ <u>Imóvel Garantia</u> ”	o imóvel objeto da matrícula nº 55.768 do Cartório 9º Ofício de Registro de Imóveis, Estado do Rio de Janeiro;
“ <u>Instrução CVM 358</u> ”:	a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 414</u> ”:	a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 539</u> ”:	a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 554</u> ”:	a Instrução da CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 583</u> ”:	a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titular(es) dos CRI</u> ”:	os investidores que sejam titulares de CRI;
“ <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ”:	investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;
“ <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ”:	investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539;

" <u>IOF/Câmbio</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
" <u>IOF/Títulos</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
" <u>IRPJ</u> ":	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> ":	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>ITBI</u> "	o Imposto de Transferência de Bens Imóveis;
" <u>Lei 8.981</u> ":	a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
" <u>Lei 9.514</u> ":	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei 10.931</u> ":	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>MDA</u> ":	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos , administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Multa Indenizatória</u> ":	caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários Totais seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, de qualquer um dos Contratos Imobiliários, de modo que não seja cabível a recompra parcial, a Cedente fica obrigada em caráter irrevogável e irretratável, observado o quanto disposto no Contrato de Cessão, a pagar à Emissora, na Conta Centralizadora, uma multa referente ao Crédito Imobiliário afetado e que será equivalente ao Valor de Recompra Compulsória, acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização, devolução dos Créditos Imobiliários Totais que afetem a Emissora e que sejam devidos aos Devedores;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	correspondem a todas as obrigações assumidas ou que

venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações e de todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, bem como para a amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, de todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão de CCI, às CCI, e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários Totais e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Emissora, pelo Custodiante, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado, para arcar com tais custos;

"Oferta":

a distribuição pública com esforços restritos dos CRI de cada Série realizadas nos termos da Instrução CVM 476, a qual **(i)** são destinadas aos investidores descritos no item 4.2.1 deste Termo; **(ii)** serão intermediadas pelo Coordenador Líder; e **(iii)** sem registro perante a CVM;

"Operação":

a presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação;

"Ordem de Pagamentos":

os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula VIII deste Termo;

"Patrimônio Separado":

o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pelas Cedentes, composto pelos **(i)** Créditos Imobiliários Totais; **(ii)** Fundo de Reserva; **(iii)** Garantias; e **(iv)** valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado 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 incluindo, mas não se limitando a, das Despesas;

"PIS": a Contribuição ao Programa de Integração Social;

"Preço da Cessão": é o valor a ser pago pela cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente, conforme definido no item 2.1 do Contrato de Cessão;

"Preço de Integralização": o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: **(i)** ao Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização, de cada uma das Séries; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização de cada uma das Séries, de acordo com o presente Termo de Securitização;

"Multa Compensatória": conforme indicado na Cláusula 6.9., abaixo;

"Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal": o montante de Créditos Imobiliários destinados para a Conta Centralizadora ao longo do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração, bem como o montante de Créditos Imobiliários, que deverá ser equivalente a, pelo menos, 120% (cento e vinte por cento) do valor das obrigações pecuniárias dos CRI subscritos e integralizados a vencer no mês da Data de Apuração, que a Cedente deverá assegurar em cada mês de referência, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas;

"Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor": a Cedente deverá assegurar, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, que a totalidade dos Créditos Imobiliários seja equivalente a, pelo menos, 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados após o pagamento da parcela a vencer no mês da apuração e subtraído o valor retido no Fundo de Reserva;

"Razões de Garantia": são a Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal e a Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor, quando denominadas em conjunto;

<u>"Recompra Compulsória"</u> :	a obrigação da Cedente e dos Fiadores de recomprar os Créditos Imobiliários, quando verificadas as Hipóteses de Recompra Compulsória, e quando não observadas as Razões de Garantia;
<u>"Recompra Facultativa"</u> :	é a recompra prevista no item 7.1 do Contrato de Cessão, que possibilita à Cedente recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, mediante requerimento formal nesse sentido, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da efetiva recompra e somente poderá ser realizada nas Datas de Pagamento dos CRI. Nessa hipótese, a Cedente ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, de uma só vez, o Valor da Recompra Facultativa, abaixo definido;
<u>"Regime Fiduciário"</u> :	o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, as Garantias e os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, as Garantias e os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis;
<u>"Remuneração"</u> :	o CRI renderão juros remuneratórios correspondentes a: (i) 16,00% (dezesseis por cento) nos CRI da 110ª Série; e (ii) 16,00% (dezesseis por cento) nos CRI da 111ª Série ao ano, 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive);
<u>"Resgate Antecipado"</u> :	o resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII, abaixo;
<u>"Séries"</u> :	as 110ª e 111ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.; e

<u>"Servicer"</u> :	a Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda. , pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua 72, nº 325, Sala 1306, Ed. Trend Office Home, Jardim Goiás, Goiânia/GO, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.758.816/0001-60;
<u>"Sócias da Cedente"</u> :	em conjunto, (i) a STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, 278, térreo e apto 81, Flamengo, CEP 22210-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.239.360-0001-02, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (" <u>STX DI</u> "); e (ii) a STX ROCK CORPORATION , sociedade constituída nos termos da Seção 402 da Lei de Sociedades por Ações do Estado de Nova York, Estados Unidos da América, com sede na cidade de Nova York, Estado de Nova York, na Terceira Avenida, 750, 9º andar ZIP 10017, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.380.755/0001-27, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (" <u>STX Rock</u> ");
<u>"SPE STX 16"</u> :	é a Cedente, conforme acima qualificada;
<u>"Taxa de Administração"</u> :	a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
<u>"Termo" ou "Termo de Securitização"</u> :	o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 110ª e 111ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;
<u>"Titular das CCI"</u> :	o titular das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;
<u>"Unidades Autônomas"</u> :	são as 198 (cento e noventa e oito) unidades autônomas oriundas do Empreendimento Imobiliário;
<u>"Valor de Recompra Compulsória"</u> :	o valor da recompra será o do saldo do Valor Nominal Atualizado dos Créditos Imobiliários, trazido a valor presente na data de pagamento, acrescidos do valor das parcelas em

atraso, se existirem, de multa compensatória de 2% (dois por cento) do valor do respectivo crédito imobiliário, bem como todas as despesas em aberto e obrigações do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização, limitado ao valor para quitação integral das Obrigações Garantidas;

“Valor da Recompra Facultativa”: na hipótese de Recompra Facultativa, é o valor do saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI em circulação, atualizado monetariamente, acrescido de uma multa compensatória em favor dos investidores dos CRI de 2% (dois por cento) sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Atualizado e da respectiva Remuneração até o recebimento da integralidade da parcela referente à entrega das chaves das Unidades após a concessão do Habite-se, tal como previsto nos respectivos Contratos Imobiliários, ou sem a incidência da referida multa caso a Recompra Facultativa ocorra após a concessão do Habite-se, sendo que após esse prazo não incidirá nenhuma penalidade, nos termos do Contrato de Cessão. Referida multa será devida aos Titulares dos CRI, descontadas as despesas do Patrimônio Separado;

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”: é o menor valor que o Fundo de Reserva poderá atingir, no valor equivalente às 02 (duas) próximas parcelas de pagamento de Juros e Amortização dos CRI, devidas aos investidores, para cada uma das tranches liquidadas, sendo que a Cedente está de acordo que os montantes retidos no Fundo de Reserva somente serão a elas liberados após a quitação integral dos CRI;

“Valor Nominal Unitário”: na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);

“Valor Total da Emissão”: na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), assim dividido entre as séries da seguinte forma: (i) a 110ª Série, correspondente R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil); e (ii) a 111ª Série, correspondente a R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em Dias Úteis, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada em sede de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Emissora, realizada em 18 de abril de 2013 e cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 162.463/13-3, na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. Este Termo e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto ao Custodiante, que assinará a declaração constante do seu Anexo VI.

2.2. Os CRI de cada Série serão objeto de Oferta nos termos da Instrução CVM 476.

2.3. Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, nos Anexos III, IV, V e VI ao presente Termo, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante, respectivamente.

2.4. Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado pela B3 – Segmento CETIP UTMV, sendo a liquidação financeira realizada através da B3 – Segmento CETIP UTMV; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTMV, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e custódia eletrônica dos CRI realizada através da B3 – Segmento CETIP UTMV.

2.5. Uma vez realizada a Colocação Mínima, ficará a exclusivo critério da Emissora, por meio do coordenador Líder, a colocação dos CRI remanescentes.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

3.1. Os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários, vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pelas CCI, a que estão vinculados, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I, nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.

3.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos Imobiliários, com valor nominal total de R\$ 13.605.077,33 (treze milhões, seiscentos e cinco mil e setenta e sete reais e trinta e três centavos), na data de emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

3.3. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula IX abaixo.

3.4. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula IX abaixo.

Custódia

3.5. Uma via da Escritura de Emissão de CCI deverá ser mantida pelo Custodiante, que verificará, os poderes dos signatários da Escritura de Emissão de CCI.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.6. A Cedente cederá à Emissora os Créditos Imobiliários que terão o pagamento do Preço de Cessão, sujeito ao cumprimento das Condições Precedentes, conforme definidas no Contrato de Cessão, no valor de R\$ 9.800.000,00 (nove milhões e oitocentos mil reais), na data de integralização dos CRI.

3.6.1. A Cedente autorizou a Emissora a reter do Preço da Cessão, os recursos necessários para pagamento de: **(i)** todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da emissão dos CRI, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, do Custodiante, do Coordenador Líder e da Emissora; **(ii)** o montante que será utilizado pela Securitizadora para constituir o Fundo de Reserva, em montante que deverá corresponder, no mínimo, às 02 (duas) próximas parcelas de juros e amortização para cada uma das liquidações das Tranches, relativas aos CRI efetivamente integralizados; e **(iii)** o montante que será

utilizado pela Securitizadora para constituir o Fundo de Obras. Não obstante, todas as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação e viabilização da operação deverão ser previamente submetidos e aprovados pela Cedente, sob pena de não poderem ser quitados com os recursos do Preço da Cessão.

3.7. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão diretamente creditados, pela Cedente, na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão, observadas as retenções do item 3.6.1 acima, seja em decorrência da cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, como da Cessão Fiduciária.

3.8. Efetuado o pagamento da primeira parcela do Preço de Cessão, os Créditos Imobiliários, passarão, automaticamente, para a titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado.

Cobrança dos Créditos Imobiliários

3.9. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários caberão à Emissora. A Emissora contratará, às custas da Cedente, o Servicer, que será responsável por prestar referidos serviços, nos termos do Contrato de Servicer.

Níveis de Concentração dos Créditos do Patrimônio Separado

3.10. Na Data de Emissão, nenhum dos Créditos do Patrimônio Separado representa mais de 20% (vinte por cento) do Valor dos Créditos Imobiliários, por Devedor.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

4.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

CRI Série 110	CRI Série 111
1. Emissão: 1ª;	1. Emissão: 1ª;
2. Série: 110;	2. Série: 111;
3. Quantidade: 7.500 (sete mil e quinhentos);	3. Quantidade: 3.500 (três mil e quinhentos);
4. Valor Global da Série: R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais);	4. Valor Global da Série: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais);

CRI Série 110
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1000,00 (mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de setembro de 2018;
7. Prazo de Amortização: 19 meses;
8. Índice de Atualização Monetária: IGP-M/FGV;
9. Remuneração: 16,00% a.a.;
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 2.4 do Termo de Securitização;
13. Data de Emissão: 27 de agosto de 2018;
14. Local de Emissão: São Paulo/SP;
15. Data de Vencimento: 20 de março de 2020;
16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; e
17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

CRI Série 111
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1000,00 (mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de setembro de 2018;
7. Prazo de Amortização: 19 meses;
8. Índice de Atualização Monetária: IGP-M/FGV;
9. Remuneração: 16,00% a.a.;
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 2.4 do Termo de Securitização;
13. Data de Emissão: 27 de agosto de 2018;
14. Local de Emissão: São Paulo/SP;
15. Data de Vencimento: 20 de março de 2020;
16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; e
17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

Distribuição

4.2. Os CRI de cada Série serão objeto de Ofertas sendo estas automaticamente dispensadas de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, §1º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA"), e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.2.1. As Ofertas serão destinadas apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539, observado que: **(i)** todos os fundos de investimento serão considerados investidores profissionais; e **(ii)** as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 9º-A da Instrução CVM 539 deverão possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, atestar por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o modelo do Boletim de Subscrição.

4.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI de cada Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade de CRI.

4.3. Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição e da Declaração de Investidor Profissional, atestando que estão cientes de que:

- (i) a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) devem possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), por meio de termo próprio, nos moldes do Boletim de Subscrição, aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 9º-A da Instrução CVM 539; e
- (iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.4. O início da Oferta de cada Série deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo físico, e deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476. As Ofertas serão encerradas conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

4.5. O prazo de colocação de cada Série será de até 6 (seis) meses, observada a Colocação Mínima, contados da comunicação de Início da Oferta na CVM. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta.

4.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta de cada Série deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos, 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 8 da Instrução CVM 476.

4.6. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais.

4.6.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976, e da Instrução CVM 400.

4.7. É admitida a Distribuição Parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, e o encerramento da distribuição dos CRI caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante da Colocação Mínima. Decorridos 6 (seis) meses do início da oferta com esforços restritos ("Prazo de Colocação") e, tendo ocorrido a Colocação Mínima, é facultado à Emissora solicitar ao Coordenador Líder a continuação da distribuição, que deverá realizar, para tanto, a comunicação devida nos termos do §2º do artigo 8º da Instrução 476/09.

4.8. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o Preço de Integralização, cabendo também à Emissora devolver às Cedentes os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3 – Segmento CETIP UTM.

4.8.1. Nesta hipótese, as Partes deverão celebrar aditamento a este Termo de Securitização, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do Preço de Integralização aos Investidores.

Destinação de Recursos

4.9. Observado o quanto disposto no item 3.6. e subitens, acima, os recursos obtidos com a subscrição dos CRI de cada Série serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento à Cedente do Preço da Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

Escrituração

4.10. Os CRI serão depositados, pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 – Segmento CETIP UTMV, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário, nos termos do item 2.4, acima, de acordo com contrato de escrituração.

4.11. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato expedido pela B3 – Segmento CETIP UTMV, em nome do respectivo Titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; e adicionalmente o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas pela B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 – Segmento CETIP UTMV.

Banco Liquidante

4.12. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3 – Segmento CETIP UTMV, nos termos do item 2.4., acima.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI de cada Série serão subscritos, dentro do prazo de distribuição na forma do §2º do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 – Segmento CETIP UTMV; **(i)** nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme item 3.6., acima.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado no ato da subscrição, na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, sendo admitido ágio ou deságio no momento da subscrição.

5.3. A integralização da Segunda Tranche, fica condicionada ao atendimento das Condições Precedentes das Integralizações Subsequentes.

CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Valor Nominal Unitário Atualizado

6.1. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será calculado nos termos dos subitens 6.1.1 e 6.1.2 abaixo.

6.1.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), calculado *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização de cada série. O produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário em cada Data de Aniversário.

6.1.2. O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI de cada Série será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

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

VNe: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal unitário remanescente após amortização, incorporação de juros e atualização monetária a cada período, se houver), conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações acumuladas do IGP-M, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

, onde:

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

NI_k = valor do número-índice do IGP-M divulgado no mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice é o divulgado no mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IGP-M divulgado no mês de agosto de 2018 no caso da primeira Data de Atualização ou do mês imediatamente anterior ao mês da última Data de Atualização para as demais datas de atualização do CRI.;

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, de cada Série, ou a última Data de Aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{dup}{dut}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

A atualização monetária se dará em base anual de acordo com a variação acumulada do IGP-M em todas datas de aniversário.

O número-índice do IGP-M deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Caso o número-índice do IGP-M ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva do IGP-M referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice.

Considera-se data de aniversário o dia 20 (vinte) de setembro de cada ano ("Data de Aniversário"). Sendo que a primeira Data de Aniversário é dia 20 de setembro de 2018.

Remuneração

6.2. A Remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios conforme item 4.1 acima, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, mensalmente, de 20 de setembro de 2018, data do Primeiro Pagamento da Remuneração, até 20 de setembro de 2019, e a última na data de vencimento. A remuneração será devida a partir da Data da Primeira Integralização, de cada Série, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, , de acordo com a seguinte fórmula:

6.2.1. Cálculo dos Juros Remuneratórios: Os juros serão calculados da seguinte forma:

J = VNa x (Fator de Juros – 1), onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados na data do cálculo.
calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido no item 6.1.2 acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

taxa = 16,00% (dezesesseis por cento), para os CRI;

DP = Número de Dias Úteis entre a data da primeira integralização de cada série dos CRI, a data de atualização, primeiro pagamento ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

6.3. A Remuneração será devida desde a Data da Primeira Integralização de cada Série dos CRI e será paga em parcelas mensais a partir da primeira Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), sendo o pagamento da Remuneração referente a cada Série dos CRI devido em cada uma das datas de pagamento relacionadas na tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização, até a respectiva Data de Vencimento de cada Série. Após a liquidação da primeira Tranche, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortização das Tranches subsequentes de acordo com data em que forem liquidadas, sem necessidade de aditamento ao presente Termo de Securitização.

6.4. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data de Integralização, inclusive, e a primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, de cada Série dos CRI. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até o vencimento.

6.5. O pagamento da Remuneração da Emissão será realizado: (i) nas Datas de Pagamento da Remuneração, sendo o primeiro pagamento em 20 de setembro de 2018; (ii) na Data de Vencimento; (iii) na data de vencimento antecipado e/ou Amortização Extraordinária dos CRI; ou, ainda, (iv) na data do Resgate Antecipado.

6.6. No caso de Resgate Antecipado, os juros serão devidos somente até a data do pagamento da antecipação, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.

6.7. Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Securitizadora dos valores referentes aos Créditos Imobiliários e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração.

Amortização

6.8. As Amortizações Programadas dos CRI ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas Datas de Amortização Programada indicadas na Tabela Vigente do Anexo II:

6.8.1. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times TA$$

onde:

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

VNa = conforme definido no subitem 6.1.2 acima;

TA = Taxa de Amortização de cada Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais.

6.8.2: Valor Nominal Remanescente após cada amortização:

$$VNR = VNa - AM_i$$

VNR = Valor Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido no subitem 6.1.2 acima;

AM_i = conforme definido acima;

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização VNR assume o lugar de VNa.

Recompra Facultativa ou Recompra Total

Exclusivamente para cálculo da Compensação pela Amortização Antecipada será feito conforme fórmula a seguir, seu pagamento será devido em 5 (cinco) dias úteis anteriores à uma Data de Pagamento dos CRI, e o valor devido pela Cedente poderá ser compensado contra quaisquer obrigações de devolução de recursos devidos pela Emissora à época.

$$CA = (VI - SD) \times C_n \text{) onde:}$$

CA = Compensação pela Amortização Antecipada;

VI = Valor Integralizado pelos investidores;

SD = Saldo Devedor dos CRI em circulação até a Data de Pagamento em que a Recompra Facultativa ocorrerá

C_n = Fator acumulado de atualização monetária do i-ésimo PMT, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da forma descrita abaixo:

Para eventos de pagamentos ocorridos em, ou após, 20 de setembro imediatamente posterior à data de cálculo:

$$C_n = \left[\left(\frac{NI_{mn}}{NI_{m1}} \right)^{\frac{dup_{pro rata}}{dut_{pro rata}}} \right] \times \frac{NI_{m1}}{NI_{m0}}, \text{ onde:}$$

NI_{m0} = Número Índice referente ao mês da Primeira Integralização,

NI_{m1} = Número Índice referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo;

NI_{mn} = Número Índice referente ao primeiro mês posterior ao mês considerado no NI_{m1} ;

$dup_{pro rata}$ = Número de Dias Úteis entre a Data de Integralização de cada série ou data de pagamento anterior à data de cálculo (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), com base em um ano de 252 Dias Úteis;

$dut_{pro rata}$ = Número de Dias Úteis entre a Data de Integralização de cada série ou data de pagamento anterior à data de cálculo (inclusive) e a próxima data de pagamento (exclusive), com base em um ano de 252 Dias Úteis.

6.9.1. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI exclusivamente imputado à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* por dias

corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

6.9.2. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

6.9. A Tabela Vigente dos CRI de cada Série inicialmente serão as tabelas descritas no Anexo II e poderão ser alteradas pela Emissora a qualquer momento, em função da Ordem de Pagamentos, da Data da Primeira Integralização de cada Tranche, dos fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários e amortizações nos termos do presente Termo de Securitização. Quando da integralização das Tranches no tempo, o Anexo II poderá ser alterado pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortização, sem necessidade de aditamento ao presente Termo de Securitização. Em razão de tratar-se de um ato operacional corriqueiro e inerente à administração do Patrimônio Separado pela Emissora, a alteração da Tabela Vigente não precisará ser aprovada em sede de Assembleia, nem ser refletida em aditamento ao Termo de Securitização, podendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão.

6.10.1. A Emissora e o Agente Fiduciário deverão informar a B3 – Segmento CETIP UTMV e o Banco Mandatário a respeito da nova Tabela Vigente para adequação da curva do CRI.

6.10. Após a Data de Primeira Integralização de cada Série, cada CRI terá seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, resgate, calculado pela Emissora, com base na Remuneração aplicável.

6.11. Na Data de Vencimento, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.

6.12. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.13. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 – Segmento CETIP UTMV. Caso por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTMV, na data de seu pagamento, a Emissora deixará,

em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.13.1. Na hipótese prevista no item 6.13., acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham a ser a ele transferidos.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

7.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, exclusivamente mediante acordo com os Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário, na medida da disponibilidade de recursos na Conta Centralizadora, respeitada a Ordem de Pagamentos e observado o quanto previsto no Contrato de Cessão, promover o resgate antecipado total dos CRI.

7.2. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI da Série a ser amortizada, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ("Amortização Extraordinária"), ou o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado"), sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa, Recompra Compulsória ou pagamento de Multa Indenizatória, e sempre de forma proporcional para cada uma das Séries, independentemente de qual Crédito Imobiliário tenha sido antecipado ou recomprado.

7.2.1. A Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado, nas hipóteses previstas no item 7.2 acima, serão realizados preservando-se a proporção entre o saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários e o saldo devedor dos CRI, assim como a proporção entre os saldos devedores de cada uma das Séries dos CRI, liberando-se os recursos remanescentes à Cedente, conforme Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula VIII abaixo.

7.3. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento **(a)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(b)** do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização, de cada Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

7.4. Sempre que houver Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 – Segmento CETIP UTMV uma nova Tabela Vigente, 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 utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia de Investidores.

7.5. A Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os CRI de todas as Séries já integralizadas, observada a Ordem de Pagamentos, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, no caso de Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 – Segmento CETIP UTMV sobre a realização do evento no prazo de 03 (três) Dias Úteis de antecedência da data de pagamento da próxima parcela mensal de amortização dos CRI, bem como a apresentação do novo fluxo, se for o caso.

7.5.1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

8.1. Os Créditos Imobiliários que gozarão das Garantias descritas no item 8.2 abaixo, não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.2. Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias, detalhadas nas cláusulas subsequentes: **(i)** Coobrigação e Fiança; **(ii)** Cessão Fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; **(iii)** Alienação Fiduciária de Quotas; **(iv)** Fundo de Obras; **(v)** Fundo de Reserva; e **(vi)** Alienação Fiduciária de Imóvel.

8.3. Os CRI das Séries efetivamente integralizadas contarão com as mesmas Garantias constituídas de forma equivalente. Não haverá subordinação entre as Séries.

8.4. As Garantias possuem as seguintes características:

Fiança

8.5. Os Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão, assumiram, como coobrigados, fiadores e principais pagadores, em caráter solidário com a Cedente e com os Devedores, sem qualquer benefício de ordem, e renúncia expressa aos direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigo 794 do Código de Processo Civil, o pagamento integral e o fiel cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

8.6. Os Fiadores e a Cedente poderão vir, a qualquer tempo, ser chamados para honrar com as Obrigações Garantidas, caso estas sejam descumpridas no todo ou em parte.

8.7. Tendo em vista o compartilhamento da Fiança, como garantia de cumprimento das Obrigações Garantidas relativas aos CRI, sempre que for necessário excutir tal garantia, a Emissora deverá aplicar os recursos decorrentes dessa excussão no pagamento proporcional das Obrigações Garantidas relativas as obrigações dos CRI.

8.8. Nos termos do artigo 818 do Código Civil, os Fiadores responderão, solidariamente aos Devedores, pela solvência dos Devedores, em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos, incluindo nas Hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou de pagamento da Multa Indenizatória.

8.9. Os Fiadores declararam no Contrato de Cessão possuir conjuntamente patrimônio suficiente para adimplir as Obrigações Garantidas. Neste sentido, os Fiadores se comprometeram, até que seja obtido o "Habite-se" do Empreendimento Imobiliário, a:

- (i) apresentar trimestralmente, na Data de Apuração do mês em questão, o balanço/balancete de cada um dos Fiadores à Emissora; e
- (ii) apresentar, sempre que solicitado pela Emissora por meio de notificação, em até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação, informações sobre a situação patrimonial dos Fiadores de modo a comprovar a sua capacidade de adimplir com a garantia de Fiança, especialmente na hipótese de embargo das obras do Empreendimento Imobiliário.

Cessão Fiduciária

8.10. Adicionalmente, por meio do Contrato de Cessão e, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Cedente cedeu fiduciariamente à Emissora os Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos da Lei 9.514. O Contrato de Cessão será submetido a registro e perdurará a garantia até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

Alienação Fiduciária de Ações

8.11. Mediante a Alienação Fiduciária de Ações, as Sócias da Cedente, na qualidade de acionistas da Cedente, alienarão fiduciariamente à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, e do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514, conforme alterada, e das disposições pertinentes da Lei das Sociedades por Ações e do Código Civil, a totalidade das ações da Cedente de suas titularidades.

Fundo de Obras

8.12. A Emissora está autorizada a constituir na Conta Centralizadora, o fundo de obras ("Fundo de Obras") em valor suficiente para cobrir as obras do Empreendimento.

8.12.1. O Fundo de Obras será complementado com o Excedente Mensal, na forma da Ordem de Pagamentos.

8.13. Os recursos do Fundo de Obras serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas. Quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Obras.

8.14. O valor para a conclusão do Empreendimento Imobiliário ("Obras"), estimado nesta data, com base no cronograma físico-financeiro de obras descrito no Anexo V-A ao Contrato de Cessão ("Cronograma Físico-Financeiro"), é de R\$ 10.932.533,17 (dez milhões, novecentos e trinta e dois mil, quinhentos e trinta e três reais e dezessete centavos) ("Valor Remanescente de Obra"). As liberações de valores do Fundo de Obras, sua formação, complementação, extinção, bem como demais aspectos relacionados à construção do Empreendimento e sua entrega encontram-se integralmente reguladas no Contrato de Cessão.

8.15. As Obras serão consideradas finalizadas quando da apresentação, pela Cedente, dos seguintes documentos: (i) "Habite-se" do Empreendimento Imobiliário ("Habite-se"); e (ii) Termo de Aceite do Operador Hoteleiro. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação dos referidos documentos, o saldo remanescente no Fundo de Obras, bem como todos os seus rendimentos, será utilizado para amortizar extraordinariamente e/ou quitar os CRI.

Alienação Fiduciária de Imóveis

8.16. Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias da Operação aqui previstas, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a SANTA TEREZA PROJETOS E

EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 278, Apartamento 71, Bairro Flamengo, CEP 22210-030, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.401.494/0001-41 alienou fiduciariamente à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel Garantia.

8.17. O Imóvel Garantia se encontra alienado fiduciariamente ao Banco Inter S.A. (CNPJ/MF nº 00.416.968/0001-01), em garantia da *Cédula de Crédito Bancário nº 2012071475*, firmada em 11 de julho de 2012, registrada sob o nº 19/ M. 55.768, em 24 de julho de 2012.

Fundo de Reserva

8.18. Será constituído um Fundo de Reserva no montante equivalente às 02 (duas) próximas parcelas de pagamento de Juros e Amortização dos CRI, devidas aos investidores, referentes à cada uma das liquidações das tranches efetivamente integralizadas, na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas, sendo que tal montante será descontado do Preço da Cessão.

8.19. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o referido pagamento, sempre respeitando o Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

8.20. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

Ordem de Pagamentos

8.21. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Remuneração dos CRI;
- (iii) Amortização Programada dos CRI;
- (iv) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, proporcionalmente, em montante correspondente a quitações antecipadas de Créditos Imobiliários;
- (v) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, proporcionalmente, até recomposição das Razões Mínimas de Garantia;
- (vi) Recomposição do Fundo de Reserva; e
- (vii) Utilização do saldo remanescente ("Excedente Mensal"), se houver, observada a seguinte ordem: (1) composição adicional do Fundo de Obras, até o limite

correspondente ao Valor Remanescente de Obra, constante do último Relatório de Medição; (2) custeio do Enxoval, que não compõe o Valor Remanescente de Obra; e (3) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI.

8.22. . Todo recurso que sobejar na Conta Centralizadora, após os pagamentos do cronograma até a Data de Vencimento, será repassado aos Titulares dos CRI a título de Prêmio . No período compreendido entre 20 de setembro 2019 e 20 de março de 2020 não será realizada nenhuma Amortização Extraordinária dos CRI.

Razões de Garantia

8.23. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente ficará obrigada a assegurar que a totalidade dos Créditos Imobiliários seja destinada para a Conta Centralizadora, em cada mês de referência, de modo a assegurar que na Conta Centralizadora, ao longo do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração (conforme definida abaixo), tenham sido recebidos Créditos Imobiliários em montante equivalente a, pelo menos, 120% (cento e vinte e por cento) do valor das obrigações pecuniárias dos CRI subscritos e integralizados e despesas do Patrimônio Separado ("Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal") a vencer no mês da Data de Apuração.

8.23.1. Os valores que decorrerem da amortização ou liquidação extraordinária dos Créditos Imobiliários pelos respectivos Devedores ("Pré-Pagamentos") não serão considerados para fins do cálculo da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal.

8.23.2. Para fins de verificação mensal das Razões de Garantia (conforme definido abaixo), pela Emissora, o Servicer estará obrigado a enviar à Emissora, mensalmente, até o 10º (décimo) dia do mês imediatamente posterior ao encerramento de cada mês ("Datas de Apuração"), o valor dos Créditos Imobiliários depositados pelos Devedores na Conta Centralizadora ao longo do mês imediatamente anterior, bem como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

8.23.2.1. Independentemente do quanto previsto acima, para fins de controle e monitoramento dos Créditos Imobiliários, o Servicer apurará e enviará à Emissora, semanalmente, o valor dos Créditos Imobiliários depositados pelos Devedores na Conta Centralizadora ao longo do mês vigente e o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

8.23.3. Sem prejuízo da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão, as Cedentes deverão assegurar que o saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários

seja equivalente a, pelo menos, 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados após o pagamento da parcela a vencer no mês da apuração e subtraído o valor retido no Fundo de Reserva ("Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor" e, em conjunto à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, "Razões de Garantia").

8.23.4. Para o cálculo da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor serão considerados, a partir da presente data, apenas os Créditos Imobiliários que preencherem os seguintes requisitos:

- (i) não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas;
- (ii) nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
- (iii) ser oriundo do Empreendimento Imobiliário e ter respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 4.591/64;
- (iv) os 4 (quatro) maiores Devedores individuais, em meio à totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora, não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora;
- (v) os Créditos Imobiliários cedidos não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente, exceto se exercida a obrigação da Cláusula 15.2. do Contrato de Cessão; e
- (vi) uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedora de volume superior a 7% (sete por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora.

Disposições Comuns às Garantias

8.24. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora ou o Agente Fiduciário, nas hipóteses de assunção do Patrimônio Separado, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

8.25. As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pelos Fiadores e pela Cedente, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Nos termos previstos pela Lei 9.514, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as garantias a eles vinculadas, bem como sobre o Fundo de Reserva e quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.

9.2. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei 9.514.

9.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.3. Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.4. Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.5. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados para custódia no Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via original do Termo de Securitização.

Administração do Patrimônio Separado

9.6. Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

9.6.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.6.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário.

9.6.3. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Reserva, e será paga mensalmente, no mesmo dia de pagamento dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

9.6.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o(s) Devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

9.6.5. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora

receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fossem incidentes.

9.6.6. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Reserva, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.6.7. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por homem-hora de trabalho dedicado à **(i)** execução de garantias dos CRI, e/ou **(ii)** participação em Assembleias Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Securitizadora, de “relatório de horas” à parte que originou a demanda adicional.

9.6.7.1. Entende-se por “reestruturação” a alteração de condições relacionadas **(i)** às garantias, **(ii)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e **(iii)** ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI.

9.6.7.2. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação e nos documentos comprobatórios, a Emissora, neste ato declara e garante que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados

ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(v) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pelos Devedores dos Créditos Imobiliários, seus eventuais garantidores e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, especialmente do Fundo de Reserva, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às

companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xiv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos ambientes administrados pela B3 – Segmento CETIP UTMV;

(xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xvi) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xvii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xviii) informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possa ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM;

- (xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
- (xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI; e
- (xxii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

10.3. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e
- (iv) elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

10.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., já qualificada, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da

Lei 9.514, da Instrução CVM 583 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

11.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) 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 estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;
- (vi) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado e suas garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (vii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia;
- (viii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução da CVM 583;
- (ix) não possui qualquer relação com a Emissora ou com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

(xi) nos termos do artigo 6º, §2º da Instrução CVM 583, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo VII, deste Termo.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até **(i)** a Data de Vencimento; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

11.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Instrução CVM 583, por analogia:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução CVM 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do patrimônio separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização;
- (xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente ou os Fiadores coobrigados a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Cedente ou da Emissora, conforme o caso;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) examinar, enquanto puder ser exercido o direito à conversão de debêntures em ações, a alteração do estatuto da Emissora que objetive mudar o objeto da companhia, criar ações preferenciais ou modificar as vantagens das existentes, em prejuízo das ações em que são conversíveis as debêntures, cumprindo-lhe aprovar a alteração ou convocar assembleia especial dos debenturistas para deliberar sobre a matéria;
- (xvi) convocar, quando necessário, a Assembleia;
- (xvii) comparecer à Assembleia a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xviii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (xix) coordenar o sorteio dos CRI a serem resgatados, na forma previsto neste Termo de Securitização;

(xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xxi) comunicar Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, Instrução CVM 583.;

(xxii) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, especialmente do Fundo de Despesas, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

11.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado à **(i)** execução das garantias, **(ii)** comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; e **(iii)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração **(i)** das garantias, **(ii)** prazos de pagamento e remuneração e **(iii)** condições relacionadas ao vencimento antecipado dos CRI, desde que não estejam previstos no presente Termo de Securitização. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.5.2. A remuneração definida na cláusula acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI

arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com o(s) Devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

11.5.3. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente, por escrito.

11.5.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.5.5. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

11.5.6. As parcelas serão acrescidas de **(i)** ISS; **(ii)** PIS; **(iii)** COFINS; **(iv)** CSLL; e **(v)** IR, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.7. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5.8. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

11.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, 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, uma Assembleia Geral, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

11.6.1. A Assembleia a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 8 (oito) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la.

11.6.2. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Instrução CVM 583.

11.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula XII, abaixo.

11.8. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

11.10. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto:

- (i) declarar, observadas as condições do Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- (iv) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de aut falência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.10.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se, convocada a Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos Titulares dos CRI em Circulação. Na hipótese do inciso "(iv)", será suficiente a deliberação da maioria dos Titulares dos CRI em Circulação.

11.11. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária devidamente apurados por sentença judicial transitada em julgado, ou ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que sob sua gestão/administração.

CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

12.1. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI serão convocadas, discutidas e deliberadas de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta cláusula décima segunda.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto e alterações de quóruns da Assembleia Geral; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; (v)

substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento, entre outros.

12.1.2. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada Série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra Série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta cláusula décima segunda. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Geral de cada Série, prevalecerá a regra geral.

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias.

12.2.1. A convocação também poderá ser feita, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo certo, no entanto, que a convocação mencionada no item 12.2., não poderá ser dispensada.

12.3. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

12.4. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica.

12.5. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

12.6. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto.

12.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.8. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos demais; ou
- (iv) àquele que for designado pela CVM.

12.8.1. As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia que tenham direito de voto, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (iii) na alteração da Data de Vencimento dos CRI, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, (v) alterações das Razões de Garantia e das Hipóteses de Recompra Compulsória, ou (vi) em alterações deste item 12.8.1., que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto.

12.9. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração seja exclusivamente destinada (i) à correção de erros materiais, ao esclarecimento de redações ou quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI; (ii) ao cumprimento de exigências da CVM; ou à necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou (iii) ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

12.10. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

12.11. A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares dos CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não

possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, independentemente desta causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

12.12. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XII, deverá ser convocada Assembleia Geral dos Titulares toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercê-los.

12.12.1. A Assembleia Geral mencionada no item 12.12., acima, deverá ser realizada com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente à Cedente ou aos garantidores, nos termos dos Documentos da Operação.

12.12.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito dos Documentos da Operação conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente frente à Cedente ou garantidores no âmbito dos Documentos da Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) qualificação, pela Assembleia Geral, de uma Hipótese de Recompra Compulsória como Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;

(v) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e

(vii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

13.2. A Assembleia Geral mencionada no item 13.1 acima, 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.

13.2.1. Caso a Assembleia Geral a que se refere o item 13.2 acima não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

13.3. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI em Circulação, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.4. A Assembleia Geral prevista no item 13.1 acima, deverá ser realizada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. Ambas as publicações previstas nesta Cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula XII, acima.

13.5. Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.6. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral prevista no item 13.4 acima), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.6.1. Na hipótese do inciso (v) do item 13.1., acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

13.7. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Serão de responsabilidade da Securitizadora, com os recursos do Fundo de Reserva ou, caso este fundo esteja vazio, com recursos do Patrimônio Separado, em adição aos pagamentos de Amortização Programada, Remuneração e demais previstos neste Termo ("Despesas"):

- (i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos

Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, Banco Liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação;

(iii) as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira;

(iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;

(v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;

(vi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

(vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(viii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 – Segmento CETIP UTMV, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(ix) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(x) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

(xi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xiii) toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado; e

(xiv) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.2. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula XVI, abaixo.

14.3. Em caso de Recompra Compulsória, de insuficiência de recursos no Fundo de Reserva e/ou não recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldados na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na Ordem de Pagamentos.

14.4. Será constituído um Fundo de Reserva na Conta Centralizadora para fazer frente às Obrigações Garantidas e ao pagamento das Despesas.

14.5. Os recursos do Fundo de Reserva deverão ser aplicados, pela Emissora, em Aplicações Financeiras Permitidas, passíveis de liquidação imediata conforme demandado para o pagamento de Despesas.

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

Forte Securitizadora S.A.

At.: Sr. Marcelo Yazaki

Para o Agente Fiduciário:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila
Olímpia
CEP 04.551-010
São Paulo/SP
Telefone: (11) 2528-7739
E-mail: gestao@fortesec.com.br;
marcelo@fortesec.com.br

At.: Sra. Eugênia Queiroga
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277,
conjunto 202
São Paulo/SP
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br ;
pu@vortex.com.br (para fins de precificação
de ativos)

15.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

15.1.2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

15.2. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal de grande circulação geralmente utilizado pela Emissora para publicação de seus atos societários, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

15.3. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões, desde que comprovados ao Agente Fiduciário. O disposto neste item não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

15.4. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema de Envio Empresas Net da CVM.

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos,

inclusive quanto a outros tributos, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

16.2. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

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

16.4. O IRRF, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser reduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.5. Desde 1º de julho de 2015 e por meio do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, as receitas financeiras das pessoas jurídicas sujeitas, ainda que parcialmente, ao regime não-cumulativo de apuração da contribuição ao PIS e à COFINS, devem ser tributadas a 0,65% (sessenta e cinco décimos por cento) pela contribuição ao PIS e 4% (quatro por cento) pela COFINS. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas não se sujeitam a essas contribuições.

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

16.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, desde 1º de setembro de 2015, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 3º, inciso I, da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada pela Medida Provisória nº 675, de 21 de maio de 2015. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

16.8. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04, inclusive no caso de ganho de capital auferido na alienação ou cessão de CRI pela pessoa física, nos termos do parágrafo único do art. 55 da IN RFB nº 1585.

16.9. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.10. Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

16.11. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), inclusive

por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

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

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, ao(s) Devedor(es) dos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, 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) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

c) 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 das Garantias. 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 Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;

d) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis

descompasso entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez;

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

f) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

g) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo Investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores;

h) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

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

j) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Devedores e dos Fiadores: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra os Devedores. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelos Devedores e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão e nos Contratos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou dos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão e dos Contratos Imobiliários, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

k) Risco de não formalização das garantias: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações depende de registro da alteração do Contrato Social da Cedente na junta comercial competente. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

l) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das ações alienadas fiduciariamente. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, dos CRI.

m) Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise dos principais aspectos relacionados à Cedente, aos Fiadores, ao Empreendimento Imobiliário e seus antecessores na propriedade, estritamente no âmbito legal ("Relatório de Auditoria"). Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Cedente, dos Fiadores, do Empreendimento Imobiliário e dos antecessores foram apresentados e, consequentemente, analisados, de modo que a Auditoria realizada não

pode ser entendida como exaustiva. Dessa forma, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida Auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

n) Riscos de Desapropriação e Sinistro do Empreendimento Imobiliário: Existe o risco de o Empreendimento Imobiliário ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, o pagamento dos Créditos Imobiliários, sendo que, neste último caso, é possível que apólices de seguro eventualmente contratadas não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a indenização prevista não seja suficiente. Todas essas hipóteses podem impactar negativamente o recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a remuneração dos CRI.

o) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Imóvel no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento Imobiliário: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Imóvel no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento Imobiliário, o que pode obstar a entrega das Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário, afetando os Créditos Imobiliários e, por consequência, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

p) Risco do quórum de deliberação em Assembleia Geral: as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

q) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento final.

r) Riscos associados à compra, execução das obras e venda das Unidades Autônomas: A Cedente se dedica à compra de terrenos, incorporação imobiliária e venda de unidades

como o Empreendimento Imobiliário, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Cedente podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Cedente atua, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- A Cedente pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive o Empreendimento Imobiliário, financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por Unidade Autônoma necessária para vender todas as Unidades Autônomas pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as Unidades Autônomas a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Cedente;
- A Cedente pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares ao Empreendimento Imobiliário nas regiões onde atuam ou podem atuar no futuro;
- A Cedente corre o risco de os compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade do seu Empreendimento Imobiliário e da área onde está localizado;

- As margens de lucros da Cedente pode ser afetada em função de aumento nos seus custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Cedente pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A venda das Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário pode não ser concluída dentro do cronograma planejado, acarretando a rescisão dos Contratos Imobiliários; e
- A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Cedente.

s) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Cedente e dos Fiadores, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras.

t) Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos Imobiliários: Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas dos Contratos Imobiliários, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, encargos, aplicação de multas, bem como em relação à eventuais divergências entre a área das Unidades Autônomas previstas nos Contratos Imobiliários e aquela de fato.

u) Riscos relacionados ao Servicer: Como a administração e a cobrança ativa dos Créditos Imobiliários serão prestadas pelo Servicer, há a possibilidade de tais serviços não serem prestados de forma eficiente e contínua, havendo necessidade de substituição por outro prestador de serviço, o que pode não acontecer num cronograma desejado e poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

v) Risco de liquidez dos Fiadores e da Cedente: O Contrato de Cessão prevê a Fiança. Na Hipótese de Recompra Compulsória e/ou de inadimplência dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não tenha recebido recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários em quantidade suficiente ao pagamento dos CRI, os Investidores ficarão sujeitos ao risco de liquidez dos Fiadores e da Cedente. Caso nem os Fiadores e nem a Cedente sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos

Investidores nas Datas de Aniversário, a Emissora ficará impossibilitada de honrar o fluxo de pagamento dos CRI.

w) Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI: Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

x) Risco de entendimento diverso da CVM relacionado às notificações da troca de operadora hoteleira/bandeira do Empreendimento Imobiliário: Não obstante, a Cedente tenha informado que o encerramento da oferta ocorreu em janeiro de 2018, bem como que notificou os Devedores, de maneira simples, quanto a troca da operadora hoteleira/bandeira do Empreendimento Imobiliário, apenas em abril de 2018, é possível que eventualmente a CVM possa ter um entendimento diverso quanto a caracterização de uma modificação de oferta. Podendo vir a questionar o método utilizado pela Cedente, até mesmo a exigir que esta refaça as notificações dando aos Devedores o direito de retratação mencionado na Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015, ou respeite os procedimentos descritos na Instrução CVM nº 400. Nestas hipóteses, a Cedente pode vir a ter que conceder o direito de retratação, o que pode impactar o fluxo de pagamento dos CRI.

y) Risco de falta de anuência expressa de alguns Devedores com relação à alteração da empresa hoteleira especializada que realizará a operação do Empreendimento Imobiliário: A Cedente somente obteve a comprovação da anuência expressa de 112 (cento e doze) Devedores, sobre a alteração da empresa hoteleira especializada que realizará a operação do Empreendimento Imobiliário após o Habite-se, sendo que outros 67 (sessenta e sete) Devedores, foram notificados por correio com aviso de recebimento. Assim, é possível que estes Devedores não concordem com a alteração da empresa hoteleira especializada que realizará a operação do Empreendimento Imobiliário após o Habite-se, gerando questionamentos para a Cedente e eventuais não pagamentos das parcelas devidas, o que pode impactar o fluxo de pagamento dos CRI.

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

CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

18.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

19.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

19.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

19.4. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: **(i)** por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e **(ii)** pela Emissora, exceto as decorrentes de leis, da regulação, erros materiais e exigências da CVM.

19.5. É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

19.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.7. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

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

responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.9. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

19.10. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

20.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

20.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente Cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

20.3. Qualquer conflito relativo a este Termo de Securitização ou resultante da relação dele advinda será resolvido por meio de arbitragem, de acordo com as regras da Câmara de Arbitragem Empresarial - Brasil – Camarb ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as partes adotam e declaram conhecer.

20.3.1. As especificações dispostas neste Termo, com relação ao rito arbitral, têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

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

20.5. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5

(cinco) dias, caso as partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

20.6. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

20.7. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

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

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

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

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

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

20.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta Cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta Cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Termo, incluindo mas não se limitando a

procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: **(i)** existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e **(ii)** nenhuma das partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

20.13. As disposições constantes nesta Cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Termo de Securitização, de modo que todas as obrigações constantes nesta Cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Termo de Securitização, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

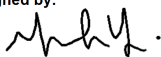
E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 27 de agosto de 2018.

[O final da página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura]

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 110ª e 111ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., celebrado entre Forte Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 27 de agosto de 2018]

FORTE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:

AFED61C61F4D43B...

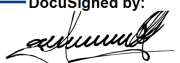
Nome: Marcelo Lomonaco Yazaki
Cargo: Diretor

DocuSigned by:

A9D02068BD3E49B...

Nome: Ubirajara Cardoso da Rocha Neto
Cargo: Diretor

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:

E2E8BA572F2847D...

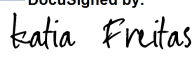
Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Queiroga
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:

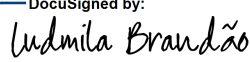
03E0837A480E4D5...

Nome: Flávio Scarpelli Souza
Cargo: Diretor

Testemunhas:

DocuSigned by:

FAD3E1FCEFE0439...

1. _____
Nome: Katia Cristina Batista
RG: de Freitas
46.543.294-3
CPF: 382.362.778-36

DocuSigned by:

177457E7CE18491...

2. _____
Nome: Ludmila Brandao
32.748917-0
RG: 285.015.448-25
CPF:

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

ANEXO II**DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI****ANEXO II - A****DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA - 110ª Série**

Nº Ordem	Data	Juros	Amortização	%AM
0	20/08/2018			
1	20/09/2018	SIM	SIM	0,8500%
2	20/10/2018	SIM	SIM	2,0300%
3	20/11/2018	NÃO	SIM	0,2700%
4	20/12/2018	NÃO	SIM	0,2700%
5	20/01/2019	SIM	SIM	5,2400%
6	20/02/2019	SIM	SIM	5,8500%
7	20/03/2019	SIM	SIM	6,2200%
8	20/04/2019	SIM	SIM	7,0800%
9	20/05/2019	SIM	SIM	7,6200%
10	20/06/2019	SIM	SIM	8,2500%
11	20/07/2019	SIM	SIM	8,4300%
12	20/08/2019	SIM	SIM	13,5500%
13	20/09/2019	SIM	SIM	99,9999%
14	20/10/2019	SIM	SIM	0,0000%
15	20/11/2019	NÃO	NÃO	0,0000%
16	20/12/2019	NÃO	NÃO	0,0000%
17	20/01/2020	NÃO	NÃO	0,0000%
18	20/02/2020	NÃO	NÃO	0,0000%
19	20/03/2020	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO II - B**DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA - 111ª Série**

Nº Ordem	Data	Juros	Amortização	%AM
0	20/08/2018			
1	20/09/2018	SIM	SIM	0,8500%
2	20/10/2018	SIM	SIM	2,0300%
3	20/11/2018	NÃO	SIM	0,7300%
4	20/12/2018	NÃO	SIM	0,7400%
5	20/01/2019	SIM	SIM	5,2900%
6	20/02/2019	SIM	SIM	5,9100%
7	20/03/2019	SIM	SIM	6,2800%
8	20/04/2019	SIM	SIM	7,1600%
9	20/05/2019	SIM	SIM	7,7100%
10	20/06/2019	SIM	SIM	8,3600%

11	20/07/2019	SIM	SIM	8,5400%
12	20/08/2019	SIM	SIM	12,2200%
13	20/09/2019	SIM	SIM	99,9999%
14	20/10/2019	SIM	SIM	0,0000%
15	20/11/2019	NÃO	NÃO	0,0000%
16	20/12/2019	NÃO	NÃO	0,0000%
17	20/01/2020	NÃO	NÃO	0,0000%
18	20/02/2020	NÃO	NÃO	0,0000%
19	20/03/2020	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO III**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

A **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19 instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alteradas, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários das 110ª e 111ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua exclusivamente na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de agosto de 2018.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 110ª e 111ª Série da 1ª Emissão ("**Emissão**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de agosto de 2018.

FORTE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Ubirajara Cardoso da Rocha Neto
A9D02068BD3E49B...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
[Assinatura]
AFED61C61F4D43B...

Nome:

Cargo:

ANEXO V**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 110ª e 111ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 27 de agosto de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:

E2E8BA572F2847D...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:

03E0837A480E4D5...

Nome:

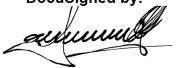
Cargo:

ANEXO VI**DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjuntos 94 e 95, Pinheiros, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante designada apenas "Custodiante", por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, **(i)** do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 110ª e 111ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização"); e **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI ("CCI"), que servirão de lastro aos CRI das 110ª e 111ª Séries; DECLARA à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia: **(i)** via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** via original do Termo de Securitização da Emissão, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

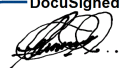
São Paulo, 27 de agosto de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:

E2E8BA572F2847D...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:

03E0837A480E4D5...

Nome:

Cargo:

ANEXO VII

OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 898AFF13736403781EC4A899C9B9A09

Status: Concluído

Assunto: Fortesec: Termo de Securitização - CRI STX - 14.09.2018 - Ajuste B3 Bianca.docx

Origem do Envelope:

Qtde Págs Documento: 89

Assinaturas: 12

Remetente do envelope:

Qtde Págs Certificado: 8

Rubrica: 0

FORTESEC Cedoc

Assinatura guiada: Ativado

Rua Fidêncio Ramos, 213 - Conjunto 41, Vila Olímpia

Selo com ID do Envelope: Ativado

SP, SP 04551-010

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

cedoc@fortesec.com.br

Endereço IP: 191.241.243.189

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: FORTESEC Cedoc

Local: DocuSign

21 de setembro de 2018 | 12:16

cedoc@fortesec.com.br

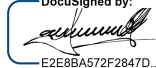
Eventos de Signatários**Assinatura****Data/Hora**

Eugênia Queiroga

eq@vortex.com.br

Procurador

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

E2E8BA572F2847D...Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 179.191.67.174
Assinado com o uso do celularEnviado: 21 de setembro de 2018 | 12:30
Reenviado: 26 de setembro de 2018 | 15:06
Reenviado: 26 de setembro de 2018 | 15:09
Visualizado: 26 de setembro de 2018 | 15:22
Assinado: 26 de setembro de 2018 | 15:34**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 26 de setembro de 2018 | 15:22

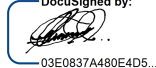
ID: 17e1e3c9-d9ab-48a8-baa0-6dfdc6c910ca

Flávio Scarpelli

fs@vortex.com.br

Diretor

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

03E0837A480E4D5...Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 179.191.67.174
Assinado com o uso do celularEnviado: 21 de setembro de 2018 | 12:30
Reenviado: 26 de setembro de 2018 | 15:06
Reenviado: 26 de setembro de 2018 | 15:09
Visualizado: 26 de setembro de 2018 | 17:28
Assinado: 26 de setembro de 2018 | 17:28**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 26 de setembro de 2018 | 17:28

ID: 49c06eda-027f-486d-bb59-155f7a52b6af

Katia Freitas

katia.freitas@fortesec.com.br

Centro de Documentação

Forte Securitizadora S.A.

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

FAD3E1FCEFE0439...Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 191.241.243.189Enviado: 21 de setembro de 2018 | 12:30
Visualizado: 21 de setembro de 2018 | 13:01
Assinado: 21 de setembro de 2018 | 13:01**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

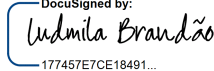
Aceito: 30 de julho de 2018 | 16:09

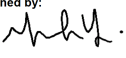
ID: d0291117-8428-4e51-ae9f-9d28cf4afd94

Ludmila Brandão

ludmila@fortesec.com.br

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

177457E7CE18491...Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 177.188.187.144Enviado: 21 de setembro de 2018 | 12:30
Visualizado: 21 de setembro de 2018 | 14:36
Assinado: 21 de setembro de 2018 | 14:38**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Eventos de Signatários	Assinatura	Data/Hora
Aceito: 21 de setembro de 2018 14:36 ID: a660ef70-dcc9-4400-b659-d2a6eb3708dc Marcelo Yazaki marcelo@fortesec.com.br Diretor Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by:  AFED61C61F4D43B... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 177.188.187.144	Enviado: 21 de setembro de 2018 12:30 Visualizado: 21 de setembro de 2018 13:40 Assinado: 21 de setembro de 2018 13:40

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 17 de julho de 2018 | 11:58
ID: a5790eb1-e33d-4733-91de-0fb3d39ba89c

Ubirajara Cardoso da Rocha Neto

bira@fortesec.com.br

Diretor

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

A9D02068BD3E49B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 191.241.243.189

Enviado: 21 de setembro de 2018 | 12:30
Visualizado: 24 de setembro de 2018 | 11:22
Assinado: 24 de setembro de 2018 | 11:22

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 23 de julho de 2018 | 11:29
ID: 035c85e8-23f7-40bf-bad9-b04fef5092de

Eventos de Signatários Presenciais	Assinatura	Data/Hora
Eventos de Editores	Status	Data/Hora
Eventos de Agentes	Status	Data/Hora
Eventos de Destinatários Intermediários	Status	Data/Hora
Eventos de entrega certificados	Status	Data/Hora
Eventos de cópia	Status	Data/Hora
Eventos do tabelião	Assinatura	Data/Hora
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	26 de setembro de 2018 15:09
Entrega certificada	Segurança verificada	26 de setembro de 2018 17:28
Assinatura concluída	Segurança verificada	26 de setembro de 2018 17:28
Concluído	Segurança verificada	26 de setembro de 2018 17:28
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSUMER DISCLOSURE

From time to time, FORTE SECURITIZADORA SA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign, Inc. (DocuSign) electronic signing system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to these terms and conditions, please confirm your agreement by clicking the 'I agree' button at the bottom of this document.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after signing session and, if you elect to create a DocuSign signer account, you may access them for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. To indicate to us that you are changing your mind, you must withdraw your consent using the DocuSign 'Withdraw Consent' form on the signing page of a DocuSign envelope instead of signing it. This will indicate to us that you have withdrawn your consent to receive required notices and disclosures electronically from us and you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact FORTE SECURITIZADORA SA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: bira@fortesec.com.br

To advise FORTE SECURITIZADORA SA of your new e-mail address

To let us know of a change in your e-mail address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at bira@fortesec.com.br and in the body of such request you must state: your previous e-mail address, your new e-mail address. We do not require any other information from you to change your email address..

In addition, you must notify DocuSign, Inc. to arrange for your new email address to be reflected in your DocuSign account by following the process for changing e-mail in the DocuSign system.

To request paper copies from FORTE SECURITIZADORA SA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an e-mail to bira@fortesec.com.br and in the body of such request you must state your e-mail address, full name, US Postal address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with FORTE SECURITIZADORA SA

To inform us that you no longer want to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your DocuSign session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an e-mail to bira@fortesec.com.br and in the body of such request you must state your e-mail, full name, US Postal Address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

Operating Systems:	Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS® X
Browsers:	Final release versions of Internet Explorer® 6.0 or above (Windows only); Mozilla Firefox 2.0 or above (Windows and Mac); Safari™ 3.0 or above (Mac only)
PDF Reader:	Acrobat® or similar software may be required to view and print PDF files
Screen Resolution:	800 x 600 minimum

Enabled Security Settings:	Allow per session cookies
----------------------------	---------------------------

** These minimum requirements are subject to change. If these requirements change, you will be asked to re-accept the disclosure. Pre-release (e.g. beta) versions of operating systems and browsers are not supported.

Acknowledging your access and consent to receive materials electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please verify that you were able to read this electronic disclosure and that you also were able to print on paper or electronically save this page for your future reference and access or that you were able to e-mail this disclosure and consent to an address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format on the terms and conditions described above, please let us know by clicking the 'I agree' button below.

By checking the 'I agree' box, I confirm that:

- I can access and read this Electronic CONSENT TO ELECTRONIC RECEIPT OF ELECTRONIC CONSUMER DISCLOSURES document; and
- I can print on paper the disclosure or save or send the disclosure to a place where I can print it, for future reference and access; and
- Until or unless I notify FORTE SECURITIZADORA SA as described above, I consent to receive from exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to me by FORTE SECURITIZADORA SA during the course of my relationship with you.

CONSUMER DISCLOSURE

From time to time, Forte Securitizadora S.A. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign, Inc. (DocuSign) electronic signing system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to these terms and conditions, please confirm your agreement by clicking the 'I agree' button at the bottom of this document.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after signing session and, if you elect to create a DocuSign signer account, you may access them for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. To indicate to us that you are changing your mind, you must withdraw your consent using the DocuSign 'Withdraw Consent' form on the signing page of a DocuSign envelope instead of signing it. This will indicate to us that you have withdrawn your consent to receive required notices and disclosures electronically from us and you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Forte Securitizadora S.A.:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise Forte Securitizadora S.A. of your new e-mail address

To let us know of a change in your e-mail address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at and in the body of such request you must state: your previous e-mail address, your new e-mail address. .

In addition, you must notify DocuSign, Inc. to arrange for your new email address to be reflected in your DocuSign account by following the process for changing e-mail in the DocuSign system.

To request paper copies from Forte Securitizadora S.A.

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an e-mail to and in the body of such request you must state your e-mail address, full name, US Postal address, and telephone number.

To withdraw your consent with Forte Securitizadora S.A.

To inform us that you no longer want to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your DocuSign session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an e-mail to and in the body of such request you must state your e-mail, full name, US Postal Address, and telephone number. . .

Required hardware and software

Operating Systems:	Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS® X
Browsers:	Final release versions of Internet Explorer® 6.0 or above (Windows only); Mozilla Firefox 2.0 or above (Windows and Mac); Safari™ 3.0 or above (Mac only)
PDF Reader:	Acrobat® or similar software may be required to view and print PDF files
Screen Resolution:	800 x 600 minimum
Enabled Security Settings:	Allow per session cookies

** These minimum requirements are subject to change. If these requirements change, you will be asked to re-accept the disclosure. Pre-release (e.g. beta) versions of operating systems and browsers are not supported.

Acknowledging your access and consent to receive materials electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please verify that you were able to read this electronic disclosure and that you also were able to print on paper or electronically save this page for your future reference and access or that you were able to e-mail this disclosure and consent to an address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format on the terms and conditions described above, please let us know by clicking the 'I agree' button below.

By checking the 'I agree' box, I confirm that:

- I can access and read this Electronic CONSENT TO ELECTRONIC RECEIPT OF ELECTRONIC CONSUMER DISCLOSURES document; and
- I can print on paper the disclosure or save or send the disclosure to a place where I can print it, for future reference and access; and
- Until or unless I notify Forte Securitizadora S.A. as described above, I consent to receive from exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to me by Forte Securitizadora S.A. during the course of my relationship with you.