
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 5ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

FORTESEC
securitizadora



FORTE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.979.898/0001-70

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ÍNDICE

I - PARTES	3
II - DEFINIÇÕES.....	3
III - CLÁUSULAS	16
CLÁUSULA PRIMEIRA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO	16
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	16
CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI	17
CLÁUSULA QUARTA - FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	23
CLÁUSULA QUINTA - GARANTIAS	24
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	25
CLÁUSULA SÉTIMA - REGIME FIDUCIÁRIO	25
CLÁUSULA OITAVA - TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	26
CLÁUSULA NONA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	28
CLÁUSULA DEZ - RISCOS	30
CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	33
CLÁUSULA DOZE - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	33
CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO.....	36
CLÁUSULA CATORZE - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI.....	40
CLÁUSULA QUINZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	43
CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE	47
CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO	47
CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES	48
CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS	48
CLÁUSULA VINTE - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	49

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

FORTE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lote 1-3, sala 808 do Edifício Lozandes Corporate Design Torre Comercial 01 Business Tower, Park Lozandes, CEP 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - DEFINIÇÕES

Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento. Além disso, (a) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (b) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como

referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

"Agência de Rating": Austin Rating Serviços Financeiros Ltda., sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.803.488/0001-09, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 110, 7º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Alienação Fiduciária de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças, celebrado em 30 de Investimento Imobiliário": setembro de 2015, entre o TC EMPRO - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 22.061.714/0001-42, representado pelo seu administrador, BRL TRUST SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, de nacionalidade brasileira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.669.414/0001-57, a Emissora e o TC Empro Fundo de Investimento Imobiliário - FII, na qualidade de interveniente anuente, representado pelo seu administrador, BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, de nacionalidade brasileira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, pelo qual foram alienadas fiduciariamente em favor da Emissora as 18.000 (dezoito mil) cotas emitidas pelo TC Empro Fundo de Investimento Imobiliário - FII;

"Alienação Fiduciária de Quotas Belchior": Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 30 de setembro de 2015, entre a S&J,a

	Emissora e a Belchior, na qualidade de interveniente anuene, pelo qual foram alienadas fiduciariamente em favor da Emissora 137.500 (cento e trinta e sete mil e quinhentas) quotas emitidas pela Belchior;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas S&J":</u>	<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , celebrado em 30 de setembro de 2015, entre a BT Inlot Participações Ltda., El Shadai Participações e Empreendimentos Ltda. a Emissora, e a S&J, na qualidade de interveniente anuente, pelo qual foram alienadas fiduciariamente em favor da Emissora 23.400 (vinte e três mil e quatrocentas) quotas emitidas pela S&J;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas SHEG":</u>	<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , celebrado em 30 de setembro de 2015, entre a S&J, a Emissora e a SHEG, na qualidade de interveniente anuente, pelo qual foram alienadas fiduciariamente em favor da Emissora 386.666 (trezentos e oitenta e seis mil, seiscentas e sessenta e seis) quotas emitidas pela SHEG;
<u>"Alienações Fiduciárias de Quotas":</u>	Quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas Belchior, a Alienação Fiduciária de Quotas S&J e a Alienação Fiduciária de Quotas SHEG;
<u>"Almelina":</u>	ALMELINA INCORPORAÇÃO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Itumbiara, Estado de Goiás, na Av. Afonso Pena, nº 703, Setor Central, CEP 75.513-540, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.714.351/0001-79;
<u>"Avais":</u>	Quando mencionados em conjunto, o Aval Belchior, o Aval S&J e o Aval SHEG;
<u>"Aval Belchior"</u>	É o aval prestado pelos Avalistas na CCB Belchior;
<u>"Aval S&J":</u>	É o aval prestado pelos Avalistas na CCB S&J;
<u>"Aval SHEG":</u>	É o aval prestado pelos Avalistas na CCB SHEG;
<u>"Avalistas":</u>	São os avalistas descritos no Item III do Sumário de cada uma das CCB;

"Escriturador":	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 nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
"Banco Liquidante":	Banco Itaú Unibanco S.A., responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
"Belchior":	BELCHIOR E SOUSA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 82, nº 547, Setor Sul, Praça Cívica, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.827.296/0001-59;
"CCB":	Quando mencionadas em conjunto, a CCB Belchior, a CCB S&J e a CCB SHEG;
"CCB Belchior":	Cédula de Crédito Bancário nº Belchior01, emitida pela Belchior em favor do Cedente, em 30 de setembro de 2015, no valor de R\$ 1.199.463,71 (um milhão, cento e noventa e nove mil, quatrocentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos), por meio do qual esta concedeu um financiamento imobiliário à Belchior, para o financiamento, direta ou indiretamente, da construção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário Alville;
"CCB S&J":	Cédula de Crédito Bancário nº S&J01, emitida pela S&J em favor do Cedente, em 30 de setembro de 2015, no valor de R\$ 37.446.649,75 (trinta e sete milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, seiscentos e quarenta e nove reais, e setenta e cinco centavos), por meio do qual esta concedeu um financiamento imobiliário à S&J, para o financiamento, direta ou indiretamente, da construção e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários Atenas, Viena, Conquista, Portal I, Portal II e Benedito Cabral;
"CCB SHEG":	Cédula de Crédito Bancário nº SHEG01, emitida pela SHEG em favor do Cedente, em 30 de setembro de 2015, no valor de R\$ 2.770.989,38

	(dois milhões, setecentos e setenta mil, novecentos e oitenta e nove reais e trinta e oito), por meio do qual esta concedeu um financiamento imobiliário à SHEG, para o financiamento, direta ou indiretamente, da construção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário Boulevard;
"CCI":	Quando mencionadas em conjunto, a CCI Belchior, a CCI S&J e a CCI SHEG;
"CCI Belchior":	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Belchior;
"CCI S&J":	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários S&J;
"CCI SHEG":	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários SHEG;
"Cedente":	DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA , companhia hipotecária, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambaúba, nº 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06;
"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia</i> , celebrado em 30 de setembro de 2015, por meio da qual a S&J, a SHEG, a Belchior, e a Almelina cederam fiduciariamente os Direitos Creditórios Boulevard, os Direitos Creditórios Portal do Lago II, os Direitos Creditórios Benedito Cabral, os Direitos Creditórios Alville, os Direitos Creditórios Portal do Lago III, os Direitos Creditórios Ana Cardoso em favor da Emissora, em

	garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Com Condição Suspensiva":</u>	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia Com Condição Suspensiva</i> , celebrado em 30 de setembro de 2015, por meio da qual a S&J cedeu fiduciariamente, com condição suspensiva, os Direitos Creditórios Atenas, os Direitos Creditórios Viena, os Direitos Creditórios Portal do Lago I e os Direitos Creditórios Conquista em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>"Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios":</u>	Quando mencionados em conjunto, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Com Condição Suspensiva
<u>"CETIP":</u>	CETIP S.A. - Mercados Organizados;
<u>"Conta Centralizadora":</u>	Conta corrente nº 12012-1, agência 0869, Banco Itaú, de titularidade da Emissora;
<u>"Contrato de Cessão de Créditos":</u>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado entre o Cedente, a Emissora e as Devedoras, na qualidade de intervenientes anuentes, em 30 de setembro de 2015, mediante os quais foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB;
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	<i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária Com Esforços Restritos de Colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.</i> , celebrado em 30 de setembro de 2015, entre a Emissora, o Coordenador Líder e as Devedoras, na qualidade de intervenientes anuentes, para regular a distribuição pública dos CRI;
<u>"Coordenador Líder":</u>	GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, 12º andar, grupo 1.201 B,

CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62;

"Créditos Imobiliários":

Quando mencionados em conjunto, os Créditos Imobiliários Belchior, os Créditos Imobiliários S&J e os Créditos Imobiliários SHEG;

"Créditos Imobiliários Belchior":

A totalidade dos créditos decorrentes da CCB Belchior, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB Belchior, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB Belchior;

"Créditos Imobiliários S&J":

A totalidade dos créditos decorrentes da CCB S&J, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB S&J, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB S&J;

"Créditos Imobiliários SHEG":

A totalidade dos créditos decorrentes da CCB SHEG, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB SHEG, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB SHEG;

"CRI":

São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da Emissora;

"CRI em Circulação":

Todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, o Cedente e a Devedora possuem, ou que sejam de propriedade de seu controlador direto para fins de apuração de quórum;

"CVM":

Comissão de Valores Mobiliários;

"Data da Primeira

Será a data em que houver a primeira integralização dos CRI no

<u>Integralização</u> :	âmbito da Emissão;
<u>"Data de Aniversário"</u> :	Todo dia 20 (vinte) de cada mês;
<u>"Data de Emissão"</u> :	30 de setembro de 2015;
<u>"Devedoras"</u> :	Quando mencionadas em conjunto, a Belchior, a S&J e a SHEG;
<u>"Dia Útil"</u> :	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil;
<u>"Direitos Creditórios"</u> :	Quando mencionados em conjunto, os Direitos Creditórios Alville, os Direitos Creditórios Atenas, os Direitos Creditórios Benedito Cabral, os Direitos Creditórios, os Direitos Creditórios Boulevard, os Direitos Creditórios Conquista, os Direitos Creditórios Portal do Lago I, os Direitos Creditórios Portal do Lago II, os Direitos Creditórios Portal do Lago III, os Direitos Creditórios Viena e os Direitos Creditórios Ana Cardoso;
<u>"Direitos Creditórios Alville"</u> :	A fração de 55% (cinquenta e cinco por cento) dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Alville já realizadas ou que venham a ser realizadas, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>"Direitos Creditórios Ana Cardoso"</u> :	A fração de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Ana Cardoso já realizadas ou que venham a ser realizadas, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>"Direitos Creditórios Atenas"</u> :	A totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Atenas já realizadas ou que venham a ser realizadas, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>"Direitos Creditórios Benedito Cabral"</u> :	A totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Benedito Cabral já realizadas ou que venham a ser realizadas, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>"Direitos Creditórios"</u> :	A fração de 46,4% (quarenta e seis inteiros e quatro centésimos por

<u>Boulevard</u> ”:	cento) dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Boulevard já realizadas ou que venham a ser realizadas, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>“Direitos Creditórios Conquista”</u> :	A totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Conquista já realizadas ou que venham a ser realizadas, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Com Condição Suspensiva;
<u>“Direitos Creditórios Portal do Lago I”</u> :	A totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Portal do Lago I já realizadas ou que venham a ser realizadas, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Com Condição Suspensiva;
<u>“Direitos Creditórios Portal do Lago II”</u> :	A totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Portal do Lago II já realizadas ou que venham a ser realizadas, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>“Direitos Creditórios Portal do Lago III”</u> :	A totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Portal do Lago III já realizadas ou que venham a ser realizadas, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>“Direitos Creditórios Viena”</u> :	A totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Viena já realizadas ou que venham a ser realizadas, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Viena Com Condição Suspensiva;
<u>“Emissão”</u> :	A presente 5ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
<u>“Empreendimentos Imobiliários”</u> :	Quando mencionados em conjunto, o Loteamento Alville, o Loteamento Atenas, o Loteamento Benedito Cabral, o Loteamento Boulevard, o Loteamento Conquista, o Loteamento Portal do Lago I, o Loteamento Portal do Lago II, o Loteamento Portal do Lago III, , o Loteamento Ana Cardoso e o Loteamento Viena;
<u>“Escritura de Emissão de CCI Belchior”</u> :	<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> firmado, em

	30 de setembro de 2015, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante da CCI Belchior;
<u>"Escritura de Emissão de CCI S&J":</u>	<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> firmado, em 30 de setembro de 2015, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante da CCI S&J;
<u>"Escritura de Emissão de CCI SHEG":</u>	<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> firmado, em 30 de setembro de 2015, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante da CCI SHEG;
<u>"Escrituras de Emissão de CCI":</u>	Quando mencionadas em conjunto, a Escritura de Emissão de CCI Belchior, a Escritura de Emissão de CCI S&J e a Escritura de Emissão de CCI SHEG;
<u>"Fundo de Reserva":</u>	É o Fundo de Reserva que será constituído nos termos do item 4.4. do Contrato de Cessão de Créditos, no montante inicial de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), cujos recursos serão mantidos na Conta Centralizadora e poderão ser utilizados pela Emissora, a qualquer momento, para o pagamento dos CRI ou das despesas relacionadas à Emissão, caso necessário;
<u>"Fundo de Obras":</u>	É o Fundo de obras que será constituído nos termos do item 4.5. do Contrato de Cessão de Créditos, cujos recursos serão mantidos na Conta Centralizadora e deverão ser utilizados para a conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, e será periodicamente liberado em favor das Devedoras de acordo com a evolução do cronograma físico-financeiro das obras dos Empreendimentos Imobiliários, constante dos anexos III de cada uma das CCB;
<u>"Garantias":</u>	Quando mencionadas em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Quotas, a Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, os Avals,

	o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva, o Regime Fiduciário e, consequentemente, a constituição do Patrimônio Separado, quando considerados em conjunto;
" <u>Instrução CVM nº 400</u> ":	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada;
" <u>Instrução CVM nº 476</u> ":	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada;
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado anualmente pelo IBGE;
" <u>Lei nº 6.766/79</u> ":	Lei nº 6.766, de 19 de setembro de 1979, conforme alterada, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
" <u>Loteamento Alville</u> ":	O loteamento que está sendo desenvolvido nos termos da Lei 6.766, denominado "Alville", no imóvel objeto da matrícula nº 4.112 do Cartório de Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos, Protestos e Tabelionato de Notas, da Comarca de Jandala, Estado de Goiás;
" <u>Loteamento Ana Cardoso</u> ":	O loteamento que está sendo desenvolvido nos termos da Lei 6.766, denominado "Ana Cardoso", objeto da matrícula nº 17.420 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catalão, Estado de

	Goiás
<u>"Loteamento Atenas":</u>	O loteamento que está sendo desenvolvido nos termos da Lei 6.766, denominado "Atenas", no imóvel objeto da matrícula nº 22.317 do 1º Tabelionato de Notas Anexo ao Registro de Imóveis da Comarca de Quirinópolis, Estado de Goiás;
<u>"Loteamento Benedito Cabral":</u>	O loteamento que está sendo desenvolvido nos termos da Lei 6.766, denominado "Benedito Cabral", no imóvel objeto da matrícula nº 2.772 do Cartório do 1º Ofício e Registro de Imóveis de Itaguari, Estado de Goiás;
<u>"Loteamento Boulevard":</u>	O loteamento que está sendo desenvolvido nos termos da Lei 6.766, denominado "Boulevard", imóvel objeto da matrícula nº 7.542 do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Santa Helena de Goiás, Estado de Goiás;
<u>"Loteamento Conquista":</u>	O loteamento que está sendo desenvolvido nos termos da Lei 6.766, denominado "Conquista", imóvel objeto da matrícula nº 41.002 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catalão, Estado de Goiás;
<u>"Loteamento Portal do Lago I":</u>	O loteamento que está sendo desenvolvido nos termos da Lei 6.766, denominado "Portal do Lago I", imóvel objeto da matrícula nº 41.818 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catalão, Estado de Goiás;
<u>"Loteamento Portal do Lago II":</u>	O loteamento que está sendo desenvolvido nos termos da Lei 6.766, denominado "Portal do Lago II", no imóvel objeto da matrícula nº 41.256 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catalão, Estado de Goiás;
<u>"Loteamento Portal do Lago III":</u>	O loteamento que está sendo desenvolvido nos termos da Lei 6.766, denominado "Portal do Lago II", no imóvel objeto da matrícula nº 17.420 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catalão, Estado de Goiás;

<u>"Loteamento Viena":</u>	O loteamento que está sendo desenvolvido nos termos da Lei 6.766, denominado "Viena", Imóvel objeto da matrícula nº 22.336 do 1º Tabelionato de Notas Anexo ao Registro de Imóveis da Comarca de Quirinópolis, Estado de Goiás;
<u>"Obrigações Garantidas":</u>	(i) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes da atualização monetária, dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos créditos imobiliários devidos pela SHEG, pela S&J e pela Belchior e os Avalistas em virtude das CCB, os quais foram cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão de Créditos; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos ou a serem incorridos em relação à Emissão, às CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários decorrentes das CCB e excussão das garantias constituídas no âmbito da Emissão, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos;
<u>"Recomposição do Fundo de Reserva":</u>	Nos termos previstos no Contrato de Cessão de Créditos e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Fundo de Reserva será recomposto pelo excedente dos Direitos Creditórios até que se arrecade o montante equivalente às 03 (três) próximas parcelas de amortização dos CRI, sendo que o referido montante deverá ser mantido até o término da operação;
<u>"Regime Fiduciário":</u>	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados; e

"S&J":	S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA. - EPP , sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 1.129, Quadra 237, Lote 34, Sala 05, Setor Marista, CEP 74.175-140, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.144.917/0001-13;
"SHEG":	SHEG - SANTA HELENA INCORPORADORA SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Santa Helena de Goiás, Estado de Goiás, na Avenida Protestado Joaquim Barbosa, Km 02, CEP 75.920-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.381.655/0001-12;
"Valor da Cessão":	Valor a ser pago pela Emissora ao Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, depois do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão de Créditos.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

- 1.1. Lastró dos CRI: Trata-se de uma emissão de CRI lastreados em Créditos Imobiliários, decorrentes das CCB e representados pelas CCI.
- 1.2. Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora pelo Contrato de Cessão de Créditos, e, posteriormente representados pelas CCI.
- 1.3. Devedoras: As Devedoras dos Créditos Imobiliários.
- 1.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se na emissão das CCB.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. Objeto: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.2. Autorização: A presente Emissão foi autorizada pela Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 18 de abril de 2013, registrada perante a Junta Comercial de São Paulo, sob o nº 162.463/13-3.

2.3. Vinculação: A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor nominal total de R\$ 41.417.102,84 (quarenta e um milhões, quatrocentos e dezessete mil, cento e dois reais e oitenta e quatro centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II deste Termo.

2.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão de Créditos.

2.5. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCB que os representam, a Emissora pagará à Cedente, após o atendimento das Condições Precedentes, o Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos.

2.6. Cobrança: A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora. A cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, caso necessário, será realizada pela Emissora, mediante a contratação de assessores e/ou advogados especializados.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 5ª;
- c) Quantidade de CRI: 41 (quarenta e um);
- d) Valor Global da Série: R\$ 41.417.102,84 (quarenta e um milhões, quatrocentos e dezessete mil, cento e dois reais e oitenta e quatro centavos);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.010.173,24 (um milhão, dez mil, cento e setenta e três reais e vinte e quatro centavos);
- f) Prazo da Emissão: 3.673 (três mil e seiscentos e setenta e três) dias;
- g) Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

- h) Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI é de 15,25% (quinze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados na forma do item 3.6., abaixo;
- i) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros: mensal, conforme disposto no Anexo I deste Termo de Securitização;
- j) Primeiro Pagamento de Amortização e Juros: em 20 de novembro de 2015, sendo que os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item (i) acima;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 30 de setembro de 2015;
- n) Local de Emissão: Cidade de Goiânia e Estado de Goiás;
- o) Data de Vencimento Final: 20 de outubro de 2025;
- p) Taxa de Amortização: variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo;
- q) Garantia flutuante: Não; e
- r) Garantias: Avals, Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, Alienações Fiduciárias de Quotas, Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

3.2. Registro: Os CRI da presente Emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário, e, para negociação no mercado secundário, na CETIP.

3.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados na CETIP e adicionalmente pelo extrato emitido pelo escriturador tendo como base as informações geradas pela CETIP.

3.4. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou

extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

3.5. Saldo Devedor: O cálculo do valor nominal unitário dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$SDa = SDmant \times C,$$

onde:

SDa = Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Valor Nominal Unitário de emissão, após amortização ou atualização, ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente ("M-1") (Exemplo: se o desembolso ocorrer em março, será utilizado o índice base do IPCA/IBGE de fevereiro que foi divulgado no início de março), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dep}{act}}, \text{ ou } (1 + VA)^{\frac{dep}{act}}, \text{ em que:}$$

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

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE anterior ao NI_k;

VA = Caso o número índice NI_k ainda não esteja disponível até 03 (três) dias úteis antes da referida Data de Pagamento, utilizar-se-á a variação do número índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior ao mês em referência NI_k. A variação será utilizada provisoriamente para fins de pagamento

até a divulgação do número índice do mês em referência. Eventual diferença será ajustada no pagamento subsequente.

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização ou Data de Aniversário imediatamente anterior exclusive, o que ocorrer por último, e data de cálculo inclusive, o que ocorrer por último, sendo "dcp" um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, exclusive, e a próxima Data de Aniversário inclusive, sendo "dct" um número inteiro.

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

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

Em que:

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

SDa = Conforme definido acima;

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

$$FJ = \left\{ \left[\left(i + 1 \right)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

em que:

i = Juros remuneratórios dos CRI de 15,25% (quinze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento;

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior ou amortização extraordinária exclusive, o que ocorrer por último, e a data de cálculo inclusive, sendo dcp um número inteiro.

dct = Número de dias corridos existente entre a Data de Aniversário imediatamente anterior exclusive e a próxima Data de Aniversário inclusive, sendo dct um número inteiro.

3.6.1. Define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

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

$$AMI = SDa \times TA, \text{ em que:}$$

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

SDa = conforme definido acima;

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

3.8. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na CETIP, 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 sobre o valor colocado à disposição do titular dos CRI na sede da Emissora.

3.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.9.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis.

3.9.2. A prorrogação prevista no subitem 3.9.1., acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

3.10. Prioridade de Pagamentos: Observado o quanto disposto no subitem 3.10.1., abaixo, os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI:
 - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
 - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- c) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo, e encargos moratórios eventualmente incorridos.
- d) Recomposição do Fundo de Reserva;

3.10.1. Os pagamentos relativos às despesas do patrimônio separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora com recursos que pagariam, parcial ou integralmente, os Juros Remuneratórios mencionados na alínea "b" do item 3.10., acima.

3.10.2. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época, acrescidos da respectiva atualização monetária e remuneração.

3.11. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sétima abaixo.

CLÁUSULA QUARTA - FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Distribuição: A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. A Emissão será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA apenas para fins de alimentação da base de dados da ANBIMA, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos do artigo 1º, §2º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA").

4.1.1. A Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 544/2014.

4.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores.

4.1.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, pelo Valor Nominal Unitário, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

4.1.4. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.1.5. Em conformidade com o artigo 7-A da Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder deverá informar à CVM o início da Oferta, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contado da data da primeira procura a potenciais investidores.

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

4.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 4.1.5, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

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

4.1.9. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores profissionais e 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 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

CLÁUSULA QUINTA - GARANTIAS

5.1. Garantias: Além do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula Sétima abaixo, os Créditos Imobiliários contarão com os Avals, a Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, Alienação Fiduciária de Cotas da S&J, Belchior e SHEG, as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária Voluntária e Resgate Antecipado Voluntário: A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI.

6.2. Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Compulsório: Os CRI serão amortizados extraordinariamente, parcialmente ou resgatados antecipadamente, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, ou ainda, na hipótese de ocorrência de pré-pagamento total ou parcial dos Créditos Imobiliários, por parte da Devedora, sendo que o pré-pagamento que seja realizado antes do 8º (oitavo) ano após o término da construção dos Empreendimentos Imobiliários será acrescido de um prêmio de 15,25% (quinze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), nos termos previstos na CCB.

6.2.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos titulares dos CRI o evento que ensejará a amortização extraordinária no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento, através de notificação expressa da Devedora nesse sentido.

6.2.2. A amortização extraordinária compulsória será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária compulsória parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de formalização de aditamento ao presente Termo.

CLÁUSULA SÉTIMA - REGIME FIDUCIÁRIO

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

7.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante da CCI, para custódia conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

7.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

7.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

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

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

CLÁUSULA OITAVA - TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no Item 8.2., abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

8.2. Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme item 8.1. acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados da notificação realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação realizada pelo Agente Fiduciário.

8.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) dia útil.

8.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 8.2., acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, assembleia de titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos titulares dos CRI.

8.3. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

8.4. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A assembleia geral dos titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pela nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

8.4.1. Na hipótese de a assembleia deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os titulares de CRI deverão deliberar sobre (1) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração ou (2) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA NONA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;

- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e
- f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

9.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 9.1., acima, tais despesas serão suportadas pelos investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

9.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 9.1. e 9.2., acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 9.1., acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI.

9.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos pelos titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

9.3.2. Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 9.3., acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCB; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCB; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, 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.

CLÁUSULA DEZ - RISCOS

10.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. 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 Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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 da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os titulares de CRI.

Riscos de Inadimplemento: os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento da Devedora no pagamento dos Créditos Imobiliários. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

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.

Risco de Amortização Extraordinária ou Antecipada: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou antecipada. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

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.

Risco de não Constituição de Garantias: As garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais.

Risco de Insuficiência da Garantia: O valor de uma eventual excussão das Garantias dependerá: (I) do adimplemento dos contratos de promessa e compra e venda das Unidades pelas respectivas devedoras, no que diz respeito às Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios; (II) da liquidez das quotas objeto das Alienações Fiduciárias de Quotas e das cotas objeto da Alienação Fiduciária de

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário; e (iii) da existência de patrimônio dos Avalistas, no caso dos Avals. Desta forma, caso seja necessária a excussão das Garantias, não é possível garantir que será possível a obtenção de recursos serão suficientes para a quitação total dos CRI.

Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela AMBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco em Função da Conclusão da Auditoria Jurídica: Para fins dessa Emissão, foi contratado um escritório especializado para análise dos principais aspectos relacionados às Devedoras e aos Empreendimentos Imobiliários ("Auditoria Jurídica"), contudo até a presente data, a auditoria não foi concluída, de forma que não é possível afirmar a inexistência de qualquer pendência ou ônus que possa, eventualmente, prejudicar a excussão das Garantias. Até a presente data, não foram encontradas pendências que possam impactar a Emissão, incluindo as suas Garantias, de qualquer forma.

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

CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão foram objeto de análise de classificação de risco por agência de classificação de risco pela Agência de Rating.

11.2. Entrega ao Agente Fiduciário: A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, qualquer relatório que venha a ser emitido por agência de classificação de risco que eventualmente seja contratada a respeito desta Emissão.

CLÁUSULA DOZE - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI 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 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) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão de Créditos;
- (vi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente, a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos imóveis nos quais estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários;

- (xiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xiv) submeterá à aprovação da Assembleia as deliberações acerca da substituição não automática do índice de reajuste dos Créditos Imobiliários na hipótese do subitem 3.5.1. deste Termo; e
- (xiv) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

12.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

12.3. Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

12.3.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) data de vencimento final dos CRI;
- e) valor pago aos titulares dos CRI no mês;
- f) valor recebido da Devedora; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

12.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

12.5. Contratação de Banco Liquidante: A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

12.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/1983.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

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

- b) verificar a regularidade da constituição da garantia real, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- d) promover, nas hipóteses previstas neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) notificar os investidores, no prazo máximo de 2 (dois) dias, contado a partir da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- k) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;

- l) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;
- m) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao titulares dos CRI, conforme estipulado no presente Termo; e
- n) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.

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

13.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

13.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 13.4., acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os

mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

13.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação do mesmo índice de atualização monetária dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo.

13.4.4. A remuneração definida no item 13.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

13.4.6. As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

13.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

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

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

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

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

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

13.11. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral.

CLÁUSULA CATORZE - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

14.1. Assembleia Geral de Titulares de CRI: As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão

deliberadas pelos titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos titulares dos CRI nas referidas assembleias obrigarão a todos os titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

14.1.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da assembleia geral dos titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento, entre outros.

14.2. Realização das Assembleias: Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.3. Competência para Convocação: A assembleia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto.

14.4. Convocação: A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, em jornal de grande circulação, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto.

14.5. Presidência: A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

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

14.6. Outros Representantes: Sem prejuízo do disposto no item 14.7, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.8. Deliberações: Para os fins deste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, observado o disposto no item 14.9. e seu subitem 14.9.1, abaixo.

14.8.1. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

14.9. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

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

14.11. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos titulares dos CRI a que comparecerem todos os titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

14.12. Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: O presente Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela assembleia geral para fins de cumprimento de exigências formuladas por órgãos reguladores ou autorreguladores.

14.12.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo de Securitização conforme disposto no item 14.12., acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu website.

CLÁUSULA QUINZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

(I) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

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

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

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

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

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

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

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

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência

complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

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

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei nº 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

(II) IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 2% (dois por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 6.983/2009. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão

ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

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

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

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

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

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

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

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

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

CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação em jornal de grande circulação..

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO

17.1. Registro: O presente Termo será entregue para Instituição Custodiante da CCI, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lote 1-3, sala 808 do Edifício Lozandes Corporate Design Torre Comercial 01 Business Tower, Park Lozandes
Goiânia, GO

At.: Lucas Ribeiro de Almeida

Telefone: +55 (62) 4016-7373

Correio eletrônico: estruturacao@fortesec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar

São Paulo, SP

At.: Viviane Rodrigues e/ou Tatiana Lima

Telefone: +55 (62) 2172-2628

Correio eletrônico: vrodriques@planner.com.br; fiduciario@planner.com.br

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo ou por comprovante digital, no caso de comunicação via e-mail.

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações: Sempre que solicitada pelos titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

19.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento,

comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

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

CLÁUSULA VINTE - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Interpretação: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: Para dirimir quaisquer questões que se originarem deste Termo, fica eleito o Foro da Comarca do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 30 de setembro de 2015.

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A., firmado em 30 de setembro de 2015, entre esta (última e a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)



FORTE SECURITIZADORA S.A.

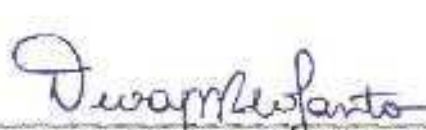
Emissora

Nome: **Marco Antônio Raimundo**
CPF: 641.519.132-20

Nome:
Cargo:



Nome: **Tatiana Lima**
Cargo: **Procuradora**



Viviane Rodrigues
Diretora

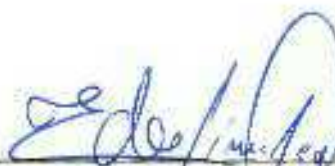
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

TESTEMUNHAS:



Nome: **Estevam Borali**
RG nº: **RG. 44.071.566-0**
CPF/MF nº: **CPF: 370.995.918-78**



Nome: **Eder Lima Leal**
RG nº: **RG. 44.937.712-X**
CPF/MF nº: **CPF: 383.991.808-80**

ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

N° de Ordem	Data de Pagamento	Saldo Devedor	Pagamento de Juros	Pagamento de Principal	Taxa de Amortização
0	20/10/2015	41.417.103,22			
1	20/11/2015	41.259.884,59	492.781,37	157.218,63	0,3796%
2	20/12/2015	41.100.795,37	490.910,78	159.089,22	0,3856%
3	20/01/2016	40.939.813,30	489.017,93	160.982,07	0,3917%
4	20/02/2016	40.776.915,86	487.102,56	162.897,44	0,3979%
5	20/03/2016	40.612.080,27	485.164,41	164.835,59	0,4042%
6	20/04/2016	40.445.283,46	483.203,19	166.796,81	0,4107%
7	20/05/2016	40.276.502,10	481.218,64	168.781,36	0,4173%
8	20/06/2016	40.105.712,58	479.210,48	170.789,52	0,4240%
9	20/07/2016	39.932.891,00	477.178,42	172.821,58	0,4309%
10	20/08/2016	39.758.013,18	475.122,19	174.877,81	0,4379%
11	20/09/2016	39.581.054,67	473.041,49	176.958,51	0,4451%
12	20/10/2016	39.401.990,70	470.936,03	179.063,97	0,4524%
13	20/11/2016	39.220.796,23	468.805,53	181.194,47	0,4599%
14	20/12/2016	39.037.445,90	466.649,67	183.350,33	0,4675%
15	20/01/2017	38.851.914,06	464.468,17	185.531,83	0,4753%
16	20/02/2017	38.664.174,77	462.260,70	187.739,30	0,4832%
17	20/03/2017	38.474.201,75	460.026,98	189.973,02	0,4913%
18	20/04/2017	38.281.968,42	457.766,68	192.233,32	0,4996%
19	20/05/2017	38.087.447,91	455.479,48	194.520,52	0,5081%
20	20/06/2017	37.890.612,98	453.165,07	196.834,93	0,5168%
21	20/07/2017	37.691.436,11	450.823,13	199.176,87	0,5257%
22	20/08/2017	37.489.889,43	448.453,32	201.546,68	0,5347%
23	20/09/2017	37.285.944,74	446.055,31	203.944,69	0,5440%
24	20/10/2017	37.079.573,52	443.628,78	206.371,22	0,5535%
25	20/11/2017	36.870.746,88	441.173,37	208.826,63	0,5632%
26	20/12/2017	36.659.435,63	438.688,75	211.311,25	0,5731%
27	20/01/2018	36.445.610,19	436.174,56	213.825,44	0,5833%
28	20/02/2018	36.229.240,65	433.630,46	216.369,54	0,5937%
29	20/03/2018	36.010.296,75	431.056,09	218.943,91	0,6043%
30	20/04/2018	35.788.747,84	428.451,10	221.548,90	0,6152%
31	20/05/2018	35.564.562,95	425.815,10	224.184,90	0,6264%
32	20/06/2018	35.337.710,69	423.147,75	226.852,25	0,6379%
33	20/07/2018	35.108.159,35	420.448,66	229.551,34	0,6496%
34	20/08/2018	34.875.876,80	417.717,45	232.282,55	0,6616%
35	20/09/2018	34.640.830,55	414.953,75	235.046,25	0,6740%
36	20/10/2018	34.402.987,71	412.157,16	237.842,84	0,6866%

37	20/11/2018	34.162.315,02	409.327,31	240.672,69	0,6996%
38	20/12/2018	33.918.778,80	406.463,78	243.536,22	0,7129%
39	20/01/2019	33.672.344,98	403.566,18	246.433,82	0,7265%
40	20/02/2019	33.422.979,09	400.634,11	249.365,89	0,7406%
41	20/03/2019	33.170.646,23	397.667,15	252.332,85	0,7550%
42	20/04/2019	32.915.311,12	394.664,89	255.335,11	0,7698%
43	20/05/2019	32.656.938,03	391.626,91	258.373,09	0,7850%
44	20/06/2019	32.395.490,81	388.552,78	261.447,22	0,8006%
45	20/07/2019	32.130.932,88	385.442,08	264.557,92	0,8167%
46	20/08/2019	31.863.227,24	382.294,36	267.705,64	0,8332%
47	20/09/2019	31.592.336,44	379.109,20	270.890,80	0,8502%
48	20/10/2019	31.318.222,57	375.886,13	274.113,87	0,8677%
49	20/11/2019	31.040.847,29	372.624,72	277.375,28	0,8857%
50	20/12/2019	30.760.171,80	369.324,51	280.675,49	0,9042%
51	20/01/2020	30.476.156,82	365.985,02	284.014,98	0,9233%
52	20/02/2020	30.188.762,63	362.605,81	287.394,19	0,9430%
53	20/03/2020	29.897.949,02	359.186,39	290.813,61	0,9633%
54	20/04/2020	29.603.675,30	355.726,28	294.273,72	0,9843%
55	20/05/2020	29.305.900,31	352.225,01	297.774,99	1,0059%
56	20/06/2020	29.004.582,39	348.682,08	301.317,92	1,0282%
57	20/07/2020	28.699.679,38	345.096,99	304.903,01	1,0512%
58	20/08/2020	28.391.148,63	341.469,25	308.530,75	1,0750%
59	20/09/2020	28.078.946,98	337.798,35	312.201,65	1,0996%
60	20/10/2020	27.763.030,75	334.083,77	315.916,23	1,1251%
61	20/11/2020	27.443.355,74	330.324,99	319.675,01	1,1514%
62	20/12/2020	27.119.877,23	326.521,49	323.478,51	1,1787%
63	20/01/2021	26.792.549,97	322.672,74	327.327,26	1,2070%
64	20/02/2021	26.461.328,17	318.778,19	331.221,81	1,2362%
65	20/03/2021	26.126.165,48	314.837,31	335.162,69	1,2666%
66	20/04/2021	25.787.015,02	310.849,54	339.150,46	1,2981%
67	20/05/2021	25.443.829,34	306.814,32	343.185,68	1,3308%
68	20/06/2021	25.096.560,44	302.731,09	347.268,91	1,3648%
69	20/07/2021	24.745.159,72	298.599,28	351.400,72	1,4002%
70	20/08/2021	24.389.578,03	294.418,31	355.581,69	1,4370%
71	20/09/2021	24.029.765,63	290.187,60	359.812,40	1,4753%
72	20/10/2021	23.665.672,17	285.906,54	364.093,46	1,5152%
73	20/11/2021	23.297.246,72	281.574,55	368.425,45	1,5568%
74	20/12/2021	22.924.437,74	277.191,02	372.808,98	1,6002%
75	20/01/2022	22.547.193,08	272.755,33	377.244,67	1,6456%
76	20/02/2022	22.165.459,95	268.266,87	381.733,13	1,6930%
77	20/03/2022	21.779.184,95	263.725,00	386.275,00	1,7427%

78	20/04/2022	21.388.314,04	259.129,10	390.870,90	1,7947%
79	20/05/2022	20.992.792,55	254.478,51	395.521,49	1,8492%
80	20/06/2022	20.592.565,14	249.772,59	400.227,41	1,9065%
81	20/07/2022	20.187.575,81	245.010,67	404.989,33	1,9667%
82	20/08/2022	19.777.767,92	240.192,10	409.807,90	2,0300%
83	20/09/2022	19.363.084,12	235.316,20	414.683,80	2,0967%
84	20/10/2022	18.943.466,41	230.382,29	419.617,71	2,1671%
85	20/11/2022	18.518.856,08	225.389,67	424.610,33	2,2415%
86	20/12/2022	18.089.193,73	220.337,65	429.662,35	2,3201%
87	20/01/2023	17.654.419,25	215.225,52	434.774,48	2,4035%
88	20/02/2023	17.214.471,82	210.052,57	439.947,43	2,4920%
89	20/03/2023	16.769.289,89	204.818,07	445.181,93	2,5861%
90	20/04/2023	16.318.811,17	199.521,28	450.478,72	2,6863%
91	20/05/2023	15.862.972,65	194.161,48	455.838,52	2,7933%
92	20/06/2023	15.401.710,56	188.737,91	461.262,09	2,9078%
93	20/07/2023	14.934.960,36	183.249,80	466.750,20	3,0305%
94	20/08/2023	14.462.656,76	177.696,40	472.303,60	3,1624%
95	20/09/2023	13.984.733,69	172.076,93	477.923,07	3,3045%
96	20/10/2023	13.501.124,27	166.390,59	483.609,41	3,4581%
97	20/11/2023	13.011.760,87	160.636,60	489.363,40	3,6246%
98	20/12/2023	12.516.575,01	154.814,14	495.185,86	3,8057%
99	20/01/2024	12.015.497,42	148.922,41	501.077,59	4,0033%
100	20/02/2024	11.508.458,01	142.960,58	507.039,42	4,2199%
101	20/03/2024	10.995.385,83	136.927,82	513.072,18	4,4582%
102	20/04/2024	10.476.209,11	130.823,28	519.176,72	4,7218%
103	20/05/2024	9.950.855,21	124.646,11	525.353,89	5,0147%
104	20/06/2024	9.419.250,65	118.395,44	531.604,56	5,3423%
105	20/07/2024	8.881.321,05	112.070,40	537.929,60	5,7110%
106	20/08/2024	8.336.991,15	105.670,10	544.329,90	6,1289%
107	20/09/2024	7.786.184,81	99.193,66	550.806,34	6,6068%
108	20/10/2024	7.228.824,96	92.640,15	557.359,85	7,1583%
109	20/11/2024	6.664.833,64	86.008,68	563.991,32	7,8020%
110	20/12/2024	6.094.131,94	79.298,30	570.701,70	8,5629%
111	20/01/2025	5.516.640,02	72.508,08	577.491,92	9,4762%
112	20/02/2025	4.932.277,09	65.637,07	584.362,93	10,5927%
113	20/03/2025	4.340.961,40	58.684,31	591.315,69	11,9887%
114	20/04/2025	3.742.610,23	51.648,83	598.351,17	13,7838%
115	20/05/2025	3.137.139,87	44.529,64	605.470,36	16,1778%
116	20/06/2025	2.524.465,61	37.325,74	612.674,26	19,5297%
117	20/07/2025	1.904.501,74	30.036,13	619.963,87	24,5582%
118	20/08/2025	1.277.161,53	22.659,79	627.340,21	32,9399%

119	20/09/2025	642.357,22	15.195,69	634.804,31	49,7043%
120	20/10/2025	0,00	7.642,78	642.357,22	100,0000%



ANEXO II - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de setembro de 2015
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	------	--------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA					
CNPJ/MF: 10.372.647/0001-06					
ENDEREÇO: Rua Cambaúba, nº 364, Ilha do Governador					
CEP	21.940-005	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA					
CNPJ/MF: 10.372.647/0001-06					
ENDEREÇO: Rua Cambaúba, nº 364, Ilha do Governador					
CEP	21.940-005	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: BELCHIOR E SOUSA INCORPORAÇÃO SPE LTDA.					
CNPJ/MF: 16.827.296/0001-59					
ENDEREÇO: Rua 82, nº 547, Setor Sul, Praça Cívica					
CEP	74.083-010	CIDADE	Goiânia	UF	GO

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº BELCHIOR01, emitida pela Devedora em favor da Cedente em 30 de setembro de 2015, no valor de R\$ 1.199.463,71 (um milhão, cento e noventa e nove mil, quatrocentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos), por meio da qual o Cedente concedeu à Devedora para o financiamento, direta ou indiretamente, da construção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário "Residencial Alville", o qual está sendo desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 4.112 do Cartório de Registro de Imóveis, Pessoas					

Jurídicas, Títulos, Documentos, Protestos e Tabelionato de Notas, da Comarca de Jandaia, Estado de Goiás ("Empreendimento Imobiliário"), e o reembolso das despesas já inferidas no desenvolvimento dos mesmos.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 1.199.463,71 (um milhão, cento e noventa e nove mil, quatrocentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos).

6. GARANTIA REAL OU FIDEJUSSÓRIA

Não há, sem prejuízo do Aval prestado na CCB.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal	R\$ 1.199.463,71 (um milhão, cento e noventa e nove mil, quatrocentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos).
Atualização Monetária	IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios	Juros remuneratórios calculados à taxa de juros efetiva de 15,25 % (quinze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, na forma da CCB.
Data do Primeiro Vencimento	20 de novembro de 2015
Data de Vencimento Final	20 de outubro de 2025
Pagamento Antecipado	Será facultado à Devedora, a qualquer momento, a partir do 8º (oitavo) ano (inclusive), contados da data de comprovação ao Credor ou sua cessionária da conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, realizar o pagamento antecipado, total ou parcial, do Valor do Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios e da Multa Indenizatória de 15,25%, nos termos da CCB.
Encargos Moratórios:	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre a parcela da CCB devida e não paga, corrigido monetariamente e acrescido de multa não compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante do débito apurado, bem como dos Juros

	Remuneratórios, nos termos previstos na CCB.
Periodicidade de Pagamento	Mensal.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de setembro de 2015
-------------------------------------	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	-------	--------	------	-------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA					
CNPJ/MF: 10.372.647/0001-06					
ENDEREÇO: Rua Cambaúba, nº 364, Ilha do Governador					
CEP	21.940-005	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA					
CNPJ/MF: 10.372.647/0001-06					
ENDEREÇO: Rua Cambaúba, nº 364, Ilha do Governador					
CEP	21.940-005	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA. - EPP					
CNPJ/MF: 10.144.917/0001-13					
ENDEREÇO: Rua 1.129, Quadra 237, Lote 34, Sala 05, Setor Marista					
CEP	74.175-140	CIDADE	Goiânia	UF	GO

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº SJ01, emitida pela Devedora em favor da Cedente em 30 de setembro					

de 2015, no valor de R\$ 37.446.649,75 (trinta e sete milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, seiscentos e quarenta e nove reais, e setenta e cinco centavos), por meio da qual o Cedente concedeu à Devedora para o financiamento, direta ou indiretamente, da construção e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários denominados (i) "Residencial Atenas", o qual está sendo construído no imóvel objeto da matrícula nº 22.317 do 1º Tabelionato de Notas Anexo ao Registro de Imóveis da Comarca de Quirinópolis, Estado de Goiás, (ii) "Residencial Viena", o qual está sendo construído no imóvel objeto da matrícula nº 22.336 do 1º Tabelionato de Notas Anexo ao Registro de Imóveis da Comarca de Quirinópolis, Estado de Goiás, (iii) "Residencial Conquista", o qual está sendo construído no imóvel objeto da matrícula nº 41.002 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catalão, Estado de Goiás, (iv) "Residencial Portal do Lago I", que está sendo construído no imóvel objeto da matrícula nº 41.818 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catalão, Estado de Goiás. (v) "Residencial Portal do Lago II", que está sendo construído no imóvel objeto da matrícula nº 41.256 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catalão, Estado de Goiás, e (vi) "Residencial Benedito Cabral", o qual está sendo construído no imóvel objeto da matrícula nº 2.772 do Cartório do 1º Ofício e Registro de Imóveis de Itaguari, Estado de Goiás ("Empreendimentos Imobiliários"), e o reembolso das despesas já inferidas no desenvolvimento dos mesmos.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 37.446.649,75 (trinta e sete milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, seiscentos e quarenta e nove reais, e setenta e cinco centavos).

6. GARANTIA REAL OU FIDEJUSSÓRIA

Não há, sem prejuízo do Aval prestado na CCB.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal	R\$ 37.446.649,75 (trinta e sete milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, seiscentos e quarenta e nove reais, e setenta e cinco centavos)
Atualização Monetária	IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios	Juros remuneratórios calculados à taxa de juros efetiva de 15,25 % (quinze inteiros e vinte e cinco centésimos por

	cento) ao ano, na forma da CCB.
Data do Primeiro Vencimento	20 de novembro de 2015
Data de Vencimento Final	20 de outubro de 2025
Pagamento Antecipado	Será facultado à Devedora, a qualquer momento, a partir do 8º (oitavo) ano (inclusive), contados da data de comprovação ao Credor ou sua cessionária da conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, realizar o pagamento antecipado, total ou parcial, do Valor do Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios e da Multa Indenizatória de 15,25%, nos termos da CCB.
Encargos Moratórios:	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre a parcela da CCB devida e não paga, corrigido monetariamente e acrescido de multa não compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante do débito apurado, bem como dos Juros Remuneratórios, nos termos previstos na CCB.
Periodicidade de Pagamento	Mensal.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de setembro de 2015
-------------------------------------	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	-------	--------	------	-------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA					
CNPJ/MF: 10.372.647/0001-06					
ENDEREÇO: Rua Cambaúba, nº 364, Ilha do Governador					
CEP	21.940-005	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

RAZÃO SOCIAL: DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA					
CNPJ/MF: 10.372.647/0001-06					
ENDEREÇO: Rua Cambaúba, nº 364, Ilha do Governador					
CEP	21.940-005	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: SHEG - SANTA HELENA INCORPORADORA SPE LTDA.					
CNPJ/MF: 18.381.655/0001-12					
ENDEREÇO: Av. Protestado Joaquim Barbosa, Km 02					
CEP	75.920-000	CIDADE	Santa Helena de Goiás	UF	GO

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº SHEG01, emitida pela Devedora em favor da Cedente em 30 de setembro de 2015, no valor de R\$ 2.770.989,38 (dois milhões, setecentos e setenta mil, novecentos e oitenta e nove reais e trinta e oito), por meio da qual o Cedente concedeu à Devedora para o financiamento, direta ou indiretamente, da construção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado "Residencial Boulevard", o qual está sendo construído no imóvel objeto da matrícula nº 7.542 do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Santa Helena de Goiás, Estado de Goiás ("Empreendimento Imobiliário"), e o reembolso das despesas já inferidas no desenvolvimento dos mesmos..					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 2.770.989,38 (dois milhões, setecentos e setenta mil, novecentos e oitenta e nove reais e trinta e oito).					
--	--	--	--	--	--

6. GARANTIA REAL OU FIDEJUSSÓRIA					
Não há, sem prejuízo do Aval prestado na CCB.					

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal	R\$ 2.770.989,38 (dois milhões, setecentos e setenta mil, novecentos e oitenta e nove reais e trinta e oito).
Atualização Monetária	IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios	Juros remuneratórios calculados à taxa de juros efetiva de

	15,25 % (quinze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, na forma da CCB.
Data do Primeiro Vencimento	20 de novembro de 2015
Data de Vencimento Final	20 de outubro de 2025
Pagamento Antecipado	Será facultado à Devedora, a qualquer momento, a partir do 8º (oitavo) ano (inclusive), contados da data de comprovação ao Credor ou sua cessionária da conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, realizar o pagamento antecipado, total ou parcial, do Valor do Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios e da Multa Indenizatória de 15,25%, nos termos da CCB.
Encargos Moratórios:	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre a parcela da CCB devida e não paga, corrigido monetariamente e acrescido de multa não compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante do débito apurado, bem como dos Juros Remuneratórios, nos termos previstos na CCB.
Periodicidade de Pagamento	Mensal.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.

ANEXO III
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, 12º andar, grupo 1.201 B, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública com esforços restritos de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lote 1-3, sala 808 do Edifício Lozandes Corporate Design Torre Comercial 01 Business Tower, Park Lozandes, CEP 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF 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, em todos os seus aspectos relevantes, 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 de créditos imobiliários que regula a Emissão.

São Paulo, 30 de setembro de 2015.

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

FORTE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lote 1-3, sala 808 do Edifício Lozandes Corporate Design Torre Comercial 01 Business Tower, Park Lozandes, CEP 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 5ª Série da sua 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 de créditos imobiliários que regula a Emissão.

São Paulo, 30 de setembro de 2015.



FORTE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome: *Marco Antônio Raimundo*
Cargo: CPF: 841.519.132-20




**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO
ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004**

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, companhia hipotecária, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambaúba, nº 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário identificadas nesta declaração ("CCI"), emitida por meio dos Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 30 de setembro de 2015, entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a CCI e que esta se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lote 1-3, sala 808 do Edifício Lozandes Corporate Design Torre Comercial 01 Business Tower, Park Lozandes, CEP 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escrituras de Emissão, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

São Paulo, 30 de setembro de 2015



Nome: Geraldo Majela dos Santos
Presidente
Cargo: RG: 01960499-4 - TFP

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA
Instituição Custodiante



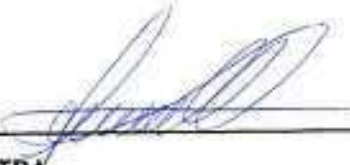
Sérgio Sadok
Diretor
CREA: 84.1.07568-D
CPF: 592.370.317-34

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), para fins de aditamento 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 da 5ª série da 1ª emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Design - Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, 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, 30 de setembro de 2015.

	
Estevam Borali Procurador	PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA. Agente Fiduciário Ana Eugênia J.S. Queiroga Procuradora

Nome:

Cargo: