
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

FORTESEC
securitizadora



FORTE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 12.979.898/0001-70

5

✓ L

ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO	4
CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES	27
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ...	28
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	30
CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	34
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI.....	35
CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI.....	39
CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS.....	40
CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	47
CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	51
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	58
CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI.....	69
CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	73
CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	76
CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	78
CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	80
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO	83
CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	94
CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	94
CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS	96
ANEXO I	101
ANEXO II	102
ANEXO III.....	103
ANEXO IV	104
ANEXO V.....	105

J
S
L

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIE
DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA FORTE SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, localizada na Avenida Olinda, 960, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, CEP 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

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

Celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora (“CRI”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”), e da Instrução nº 414, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:



CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

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

“Agência de Rating”: a Austin Rating Serviços Financeiros Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto Magalhães Jr., 110 – 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.803.488/0001-09, agência responsável pela elaboração da classificação de risco, bem como suas atualizações posteriores;

“Agente Fiduciário”: a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Alienação Fiduciária de Quotas”: a alienação fiduciária das quotas da Devedora, sob condição suspensiva, nos termos do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia”*, firmado nesta data, entre a Perfil Empreendimentos, a R2 Consultoria, o Sr. Romeu, a Sra. Karin, a Devedora, a Emissora e os (*“Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas”*);

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

“Andreia”: Andrcia Rosa de Souza, brasileira, casada em regime comunhão parcial de bens com Romeu Antônio Sartor, portadora da identidade 2292502, expedida pela SPTC/GO

e inscrita no CPF/MF sob o nº 574.940.531-15, residente e domiciliado na Cidade de Caldas, Novas, Estado de Goiás, na Rua C-7, Quadra 41, Lote 03, Estância Itanhanga, devidamente autorizado pelo respectivo cônjuge, que também subscreve o presente instrumento;

“Anexos”:

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

“Aplicações Financeiras Permitidas”:

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

“Assembleia Geral” ou “Assembleia”:

a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização;

“Aviso de Recebimento”:

o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de

Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;

“BACEN”:

o Banco Central do Brasil;

“Banco Liquidante”:

o Banco Itaú Unibanco S.A., contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da CETIP, nos termos do item 4.9, abaixo;

“Boletim de Subscrição”:

o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão CRI;

“Brasil” ou “País”:

a República Federativa do Brasil;

“CCI”:

as 2394 (duas mil trezentas e noventa e quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, para representar os Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos Imobiliários, descritos na Escritura de Emissão de CCI;

“Cedente”:

a RMEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPT, LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.623.013/0001-70, com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Av. Caminho do Lago c/ Alameda Chico Batata, Gleba 2, Jardim Metodista;

“Cessão Fiduciária”:

a cessão fiduciária de recebíveis constituída em favor da Emissora, sob condição suspensiva, nos termos do Contrato de Cessão, por meio do qual a Cedente cedeu fiduciariamente à Emissora os Créditos Cedidos Fiduciariamente, a que faz jus em decorrência dos Contratos Imobiliários, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“CETIP”:

a CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ/MI sob o nº 09.358.105/0001-91;

“CETIP21”:

o módulo de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela CETIP;

“CMN”:

o Conselho Monetário Nacional;

“CNPJ/MI”:

o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

“Código Civil”:

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

“Código de Processo Civil”:

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

“COFINS”:

a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“Coobrigação”:

nos termos do artigo 296 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (o Código Civil Brasileiro), a Cedente responderá,

solidariamente aos Devedores, pela solvência dos Devedores, em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos, incluindo nas hipóteses de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários ou de pagamento da Multa Indenizatória;

"Condições Precedentes":

são as condições precedentes previstas no item 3.2 do Contrato de Cessão, às quais o pagamento do Preço de Aquisição está condicionado ao seu prévio cumprimento, abaixo transcritas:

- (i) o registro do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das partes;
- (ii) prenotação da Escritura de Hipoteca no cartório de registro de imóveis competente;
- (iii) não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra dos Créditos Imobiliários, conforme definido no Contrato de Cessão;
- (iv) conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Emissora, da auditoria jurídica preliminar da Cedente e do Empreendimento Imobiliário; e
- (v) subscrição e integralização dos CRI;

"Condição Suspensiva":

a condição suspensiva prevista no item 2.5 deste Termo de Securitização;

"Conta Centralizadora":

a conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., sob o nº 12.301.8, Agência

0869, na qual serão depositados: os recursos dos Créditos Imobiliários Totais e o Fundo de Reserva, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;

“Conta de Livre
Movimentação”:

a conta corrente nº34006-5, agência 4343, no Banco Itaú Unibanco S.A., de livre movimentação e de titularidade da Cedente;

“Contrato de Alienação
Fiduciária de Quotas”:

“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia” firmado em 10 de junho de 2016, entre a Perfil Empreendimentos, a R2 Consultoria, o Sr. Romcu, a Sra. Karin, a Cedente e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual as quotas da Cedente foram alienadas fiduciariamente, sob condição suspensiva, em garantia das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Cessão”:

“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” firmado em 10 de junho de 2016, entre a Cedente, a Emissora e os Fiadores, sob condição suspensiva, por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos Imobiliários, foram cedidos pela Cedente à Emissora, bem como os Créditos Cedidos Fiduciariamente, decorrentes dos Contratos Imobiliários, foram cedidos fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas;

“Contratos Imobiliários”

significa cada *“Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Fração de Unidade Imobiliária do Empreendimento Encontro das Águas Thermal Resort no Regime de Multipropriedade (Cotas Imobiliárias)”* celebrado entre o respectivo Devedor e a Cedente, por meio do qual o

Devedor adquiriu a respectiva fração de Unidade do Empreendimento;

“Contrato de Distribuição”:

“Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.”, entre a Emissora e o Coordenador Líder;

“Controladora”:

significa qualquer sociedade que controle a Cedente, direta ou indiretamente;

“Coordenador Líder”:

a INTRADER Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Punchal, nº 411, conjunto 64, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.489.568/0001-95, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários;

“Créditos do Patrimônio Separado”:

a composição do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelos Créditos Cédidos Fiduciariamente; (iii) pelo Fundo de Reserva; e (iv) pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens “i” a “ix”, acima, conforme aplicável;

“Créditos Imobiliários”:

os direitos de crédito decorrentes dos Contratos Imobiliários de Unidades, que estabelecem que os Devedores estão obrigados, de forma irrevogável e irrenunciável, a realizar o pagamento do preço de aquisição das respectivas frações de Unidades, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos Contratos Imobiliários, na periodicidade ali estabelecida, bem como todos e quaisquer

outros direitos creditórios devidos pelos Devedores por força dos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários, , representados por CCI e que compõe o lastro dos CRI da Emissão, cujas principais características estão descritas no **Anexo I** deste Termo de Securitização;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:

os créditos decorrentes de: *(i)* 2222 (dois mil duzentos e vinte e dois) Contratos Imobiliários relacionados no Anexo II do Contrato de Cessão e *(ii)* das parcelas remanescentes dos Contratos Imobiliários dos quais decorrem os Créditos Imobiliários, com vencimento a partir de junho de 2022, que não integram o lastro dos CRI da Emissão (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”), que em conjunto dos Créditos Imobiliários são denominados como “Créditos Imobiliários Totais”) e a promessa de cessão fiduciária de outros Contratos Imobiliários que vierem a ser futuramente formalizados, todos cedidos fiduciariamente à Emissora por meio do Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantida;

“Créditos Imobiliários Totais”:

os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente quando mencionados em conjunto;

“CRI”:

os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;

“CRI em Circulação”, para fins

a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos

de quórum:

aqueles de titularidade da Cedente, e os que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Cedente, ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Cedente, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas;

“Crêditos de Elegibilidade”:

critérios definidos no Anexo VI do Contrato de Cessão que deverão ser atendidos para fins de substituição dos Créditos Imobiliários;

“CSLL”:

a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“Castrodiante”:

a Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

“CVM”:

a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data da Primeira
Integralização”:

a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos respectivos subscritores;

“Datas de Amortização”:

as datas indicadas na Tabela Vigente constante do **Anexo**

<u>Programada</u> ”:	<u>II</u> ao presente, em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas;
“ <u>Data de Aniversário</u> ”:	todo dia 20 (vinte) de cada mês;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	a data de emissão dos CRI, qual seja, 10 de junho de 2016;
“ <u>Data de Incorporação dos Juros</u> ”:	cada Data de Aniversário que ocorrer após a Data de Integralização e antes da primeira Data de Pagamento da Remuneração, sendo a primeira e última em 20 de junho de 2016;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”:	as datas para pagamento da Remuneração, conforme indicadas no <u>Anexo II</u> ;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	a data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 20 de junho de 2022;
“ <u>Decreto 6.306</u> ”:	o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
“ <u>Despesas</u> ”:	todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedores</u> ”:	são as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram as frações das Unidades por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Totais;
“ <u>Dia Útil</u> ” ou “ <u>Dias Úteis</u> ”:	qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional. Para efeitos de prorrogação de

[Handwritten signature]

prazo será considerado o dia útil subsequente aos dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na praça em que a Emissora é sediada ou em âmbito nacional, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

“Documentos da Operação”:

(i) os Contratos Imobiliários; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Boleim de Subscrição em conjunto com o *“Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição de Certificado de Recebíveis Imobiliários”* (*“Compromisso de Investimento”*), firmado entre a Cessionária e o ROYAL BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISECTORIAL, fundo de investimento em direito creditório inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.613.882/0001-14, representado por seu administrador SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (viii) a Hipoteca; (ix) o Compromisso de Investimento;

“Emissão”:

a presente emissão dos CRI da 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora;

“Emissora” ou
“Securitizadora”:

a Forte Securitizadora S.A., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Empreendimento”: o empreendimento na modalidade de incorporação imobiliária denominado “Encontro das Águas Thermas Resort”, registrado sob nº R-3 da matrícula nº 61.376 do Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas-GO, que está sendo desenvolvido pela Cedente;

“Escritura de Emissão de CCI”: o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado nesta data, entre a Cedente e o Custodiante;

“Escritura de Hipoteca”: a “*Escritura Pública de Hipoteca de Imóveis*”, lavrada nesta data, pela qual será instituída hipoteca de segundo grau sobre a matrícula nº 61.376 do Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas-GO, com sua respectiva averbação nas matrículas de cada uma das Unidades integrantes da Operação;

“Escrutador”: a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

“Evento de Liquidação do Patrimônio Separado”: Os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos no item 13.1 deste Termo de Securitização;

“Evilson”: Evilson da Silva Azevedo, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Karin, portador da carteira de identidade nº 1178130, e inscrito no CPF/MF sob o nº 359.678.891-91, residente e domiciliado na Cidade

de Caldas, Novas, Estado de Goiás, na Rua C-3, Quadra 47, Lote 16, Estrância Itanhanga, devidamente autorizado pelo respectivo cônjuge; que também subscreve o presente instrumento;

“Fiadores”:

a Perfil Empreendimentos, a R2 Consultoria, o Sr. Romeu, a Sra. Andreia, a Sra. Karin, o Sr. Evilson, o Sr. Paulo, a Sra. Ivanete, o Sr. Ricardo, a Sra. Marcela e o Sr. Rodrigo, quando denominados em conjunto;

“Fiança”:

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

“Fundo de Reserva”:

o fundo constituído pela Emissora com recursos retidos do valor destinado à Cedente, com montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que nas 6 (seis) primeiras datas de apuração (10º dia de cada mês) da operação, deverá ser retido, a cada apuração, do excedente de que tratam as cláusulas 4.2.1 e 6.2.4 do Contrato de Cessão o valor de R\$ 83.333,34 (oitenta e três mil, trezentos e trinta e três mil reais e trinta e quatro centavos) para complementação do Fundo de Reserva, de modo que, na última data de apuração do período de retenção o valor mínimo do fundo de reserva de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) esteja constituído;

“Garantias”:

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

Obrigações Garantidas;

“Hipoteca”;

a hipoteca de segundo grau das Unidades integrantes do Empreendimento em favor da Emissora, nos termos da Escritura de Hipoteca, em garantia dos Créditos Imobiliários devidos pelos Devedores da respectiva Unidade;

“Hipóteses de Recompra”;

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

“Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários”;

as hipóteses de recompra parcial dos Créditos Imobiliários a que a Cedente se obrigou, solidariamente com os Fiadores, nos termos do item 8.6 deste Termo de Securitização;

“Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários”;

as hipóteses de recompra total dos Créditos Imobiliários a que a Cedente se obrigou, solidariamente com os Fiadores, nos termos do item 8.7 deste Termo de Securitização;

“Instrução CVM 28”;

a Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;

“Instrução CVM 414”;

a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

“Instrução CVM 476”;

a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“Instrução CVM 539”;

a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013,

	conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 554</u> ”:	a Instrução da CVM n° 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titular(es) de CRI</u> ”:	os investidores que sejam titulares de CRI;
“ <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ”:	investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;
“ <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ”:	investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRRF</u> ”:	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>IRPJ</u> ”:	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“ <u>Ivanete</u> ”:	Ivanete Maria Soares Terra, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens com Paulo César Terra, portadora da carteira de identidade nº 796.197 e inscrita no CPF/MF sob o nº 289.987.071-87, residente e domiciliada

na Rua QNB 03 Casa 12, Taguatinga/DF, devidamente autorizada pelo respectivo cônjuge, que também subscreve o presente instrumento;

"Karin":

Karin Barros Gouveia Azevedo, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, advogada, portadora da carteira de identidade nº 3.119.653, expedida pela SPTC/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 766.703.501-63, residente e domiciliada na Cidade de Caldas, Novas, Estado de Goiás, na Rua C-3, Quadra 47, Lote 16, Estância Ipanhangá;

"Lei 8.981":

Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;

"Lei 9.514":

a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

"Lei 10.931":

a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei das Sociedades por Ações":

a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"Marcela Rodrigues":

Marcela Rodrigues da Cunha Ramos, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens com Ricardo Assunção dos Santos, portadora da carteira de identidade nº 4509227 e inscrita no CPF/MF sob o nº 006.401.211-52, residente e domiciliado na Rua Machado de Assis, QD 05, Lt 1-R, apto 402, bloco A, Ed. Residencial Saint Paul, Bairro Termal, Caldas Novas/GO, devidamente autorizado pelo respectivo cônjuge, que também subscreve o presente instrumento;

“Multa Indenizatória”:

caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, rescisão, denúncia, total ou parcial, de qualquer um dos Contratos Imobiliários, de modo que não seja cabível a recompra parcial, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretroativo, a pagar à Emissora, na Conta Centralizadora, uma multa referente ao Crédito Imobiliário afetado e que será equivalente ao Valor de Recompra acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização, devolução dos Créditos Imobiliários que afetem a Emissora e que sejam devidos aos Devedores, observado o quanto disposto no Contrato de Cessão;

“MDA”:

Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP.

“Novos Créditos Cedidos Fidejuciariamente”:

são os Créditos Imobiliários que acrescerem à garantia de Cessão Fidejuciária, até a liquidação total das Obrigações Garantidas, conforme Contrato de Cessão;

“Obrigações Garantidas”:

correspondem a todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações e de todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a

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

“Oferta”:

a distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada aos investidores descritos no item 4.2.1. deste Termo; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não dependerá de prévio registro perante a CVM;

“Operação”:

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

“Patrimônio Separado”:

o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Cedente, composto pelos (i) Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Garantias; e (iv) valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde

com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando a, das Despesas;

“Paulo”:

Paulo Cesar Terra, brasileiro, empresário, casado em regime de comunhão parcial de bens, portador da carteira de identidade nº 534.783 expedida por SI-SPDS/DF, inscrito no CPF/MF sob o nº 129.240.081-15, residente e domiciliado na Rua QNB 03 Casa 12, Taguatinga/DF, devidamente autorizado pelo respectiva cônjuge, que também subscreve o presente instrumento;

“Perfil Empreendimento”:

PERFIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.267.928/0001-04, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na QNM 6, Conjunto N, Lote 04, Taguatinga;

“PIS”:

a Contribuição ao Programa de Integração Social;

“Prazo de Carência”:

os primeiros 6 (seis) meses após a Data da Primeira Integralização, em que não haverá Pagamento dos juros, devendo a Remuneração ser incorporada integralmente ao Valor Nominal atualizado, em cada data uma das Datas de Incorporação dos Juros;

“Prazo Máximo de Colocação”:

conforme indicado no item 4.4.1.4;

“Preço de Aquisição”:

o preço a ser pago pela Emissora à Cedente, a título de

aquisição dos Créditos Imobiliários;

“Preço de Integralização”:

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

“Recompra dos Créditos Imobiliários”:

a obrigação da Cedente e dos Fiadores de recomprar os Créditos Lastro, quando verificadas as Hipóteses de Recompra;

“Recompra Voluntária”:

a Cedente poderá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, mediante requerimento formal nesse sentido, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos. Nessa hipótese, a Cedente ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, de uma só vez, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos da data estipulada pela Emissora para a recompra, o valor do respectivo saldo devedor dos CRI em circulação, atualizado monetariamente, acrescido de uma multa compensatória em favor dos investidores dos CRI de 2% sobre o respectivo saldo devedor até o 36º (trigésimo sexto) mês do CRI, sendo que após esse prazo não incidirá nenhuma penalidade. Referida multa será devida aos Titulares dos CRI;

“Regime Fiduciário”:

o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, as Garantias e os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, instituído pela

Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, as Garantias e os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis;

“Remuneração”:

os CRI renderão juros remuneratórios correspondentes a 25,9635% (vinte e cinco inteiros e nove mil, seiscentos e trinta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o Valor Nominal ou sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI;

“Resgate Antecipado”:

o resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII, abaixo;

“Ricardo”:

Ricardo Assunção dos Santos, brasileiro, empresário, casado em regime de comunhão parcial de bens, portador da carteira de identidade nº 3.801.374 expedida por DGPC/DF, inscrito no CPF/MF sob o nº 904.951.791-91, residente e domiciliado na Rua Machado de Assis, QD 05, Lt 1 R, apto 402, bloco A, Ed. Residencial Saint Paul, Bairro Termal, Caldas Novas/GO, devidamente autorizado pelo respectivo cônjuge, que também subscreve o presente instrumento;

“Rodrigo”:

Rodrigo Rodrigues Ramos, brasileiro, empresário, solteiro, portador da carteira de identidade nº 4.307.679 expedida por DGPC/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 989.918.831-54, residente e domiciliado na Rua Antônio Coelho Godoy, QD 11, Lt 1-R, apto 503, Bloco B, Residencial Athenas, Setor Oeste, Caldas Novas/GO que subscreve o presente Instrumento;

“Romeu”:

Romeu Antônio Sartor, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 4016130538, expedida pela SSP/RS e inscrito no CPF/MF sob o nº 303.902.140-00, residente e domiciliado na Cidade de Caldas, Novas, Estado de Goiás, na Rua C-7, Quadra 41, Lote 03, Estância Itumbangá;

“R2 Consultoria”:

R2 CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.618.557/0001-68, com sede na Cidade de Caldas, Novas, Estado de Goiás, na Rua João Crisostomo, nº 251, sala 14, Galeria Orlando Rodrigues da Cunha, Centro;

“Servicer”:

a Corveste Serviços Financeiros Ltda. ME, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.684.227/0001-21, com sede à Primeira Avenida, Qd 01-B, Lt 24, Centro Empresarial Village (Cidade Empresarial), Bairro Vera Cruz, CEP 74934-600, no município de Aparecida de Goiânia - GO;

“Taxa de Administração”:

a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no

valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos diretos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Emissora faz jus;

“Termo” ou “Termo de Securitização”:

o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;

“Unidades”:

as unidades autônomas do Empreendimento que serão dispostas no regime de cotas imobiliárias, sendo as referidas Unidades fracionadas em 03 (três) tipologias diferentes, sejam elas: (i) 11 (onze) cotas imobiliárias (frações), sendo 10 (dez) cotas imobiliárias (frações) de 05 (cinco) módulos de tempo e uso cada uma, e 01 (uma) cota imobiliária (fração) de 02 (dois) módulos de tempo e uso e com saldo eventual de dias, subtraídas os módulos e espaços tornário a serem alienados; (ii) 13 (treze) cotas imobiliárias (frações), de 04 (quatro) módulos de tempo e uso cada uma e com o saldo eventual de dias, subtraídas os módulos de espaços tornário a serem alienados; e (iii) 18 (dezoito) cotas imobiliárias (frações), sendo 17 (dezessete) cotas imobiliárias (frações) de 03 (três) módulos de tempo e uso cada uma, e 01 (uma) cota imobiliária (fração) de 01 (um) módulo de uso, e com o saldo eventual de dias, subtraídas os módulos de espaços tornário a serem alienados;

“Valor de Recompra”:

o valor da recompra será o do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, trazido a valor presente na data de pagamento, acrescidos do valor das parcelas em atraso, se existirem, de

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

“Valor Nominal Unitário”: na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

“Valor Total da Emissão”: na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais).

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

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

CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

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

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

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

2.4. Os CRI serão depositados:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado pela CETIP, sendo a liquidação financeira realizada através da CETIP; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e depósito eletrônico dos CRI realizados através da CETIP.

2.5. Sem prejuízo de os termos do Termo de Securitização já vincularem as partes aqui signatárias desde a presente data, a presente Emissão tem sua eficácia condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), e demais normas aplicáveis, à recompra pela Cedente dos Créditos Imobiliários atualmente titulados pela Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.349.677/0001-81, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco nº 181, Sala 711, CEP 20.040-007, e sua efetiva cessão à Emissora nos termos do Contrato de Cessão ("Condição Suspensiva").

2.6. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário a respeito do implemento da Condição Suspensiva supra mencionada em até 1 (um) dia útil do seu implemento.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

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

3.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos Imobiliários, com valor total de R\$ 48.000.923,60 (quarenta e oito milhões, novecentos e vinte e três reais e sessenta centavos), na data de emissão dos CRI, cuja titularidade, observada a Condição Suspensiva, foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

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

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

Custódia

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

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.6. A Cedente cederá à Emissora os Créditos Imobiliários, cumpridas as Condições Precedentes, mediante o pagamento do Preço de Aquisição, conforme Contrato de Cessão, no valor de R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), na data de liquidação dos CRI.

3.6.1. A Cedente autorizou a Emissora a reter os recursos necessários para pagamento de: (i) todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da emissão de CRI, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, do Custodiante, do Coordenador Líder e da Emissora; e (ii) o montante que será utilizado pela

Securizadora para constituir o Fundo de Reserva Inicial, de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), por conta e ordem da Cedente. Não obstante, todas as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação e viabilização da operação deverão ser previamente submetidos e aprovados pela Cedente, sob pena de não poderem ser quitados com os recursos do Preço de Aquisição; (iii) Pagamento CRI REIT.

3.7. Efetuado o pagamento do Preço de Aquisição, os Créditos Imobiliários, passarão, automaticamente, para a titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado.

3.8. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários Totais serão diretamente creditados, pela Cedente, na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão.

Cobrança dos Créditos Imobiliários Totais

3.9. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários Totais caberá à Cedente. A Cedente contratará, às suas custas, o Servicer, que será responsável por prestar referidos serviços para os monitoramento e acompanhamento dos Créditos Imobiliários Totais.

3.10. Caso seja evidenciado qualquer inconsistência em relação à cobrança e administração dos Créditos Imobiliários Totais por parte da Cedente, poderá a Cessionária, a seu exclusivo critério, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais para o Servicer.

Níveis de Concentração dos Créditos do Patrimônio Separado

3.11. Os Créditos Imobiliários Totais são concentrados nos Devedores, na qualidade de devedores dos Contratos Imobiliários, e nos Fiadores e demais Garantias.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

- a) Emissão: 1^a;
- b) Série: 13^a;
- c) Quantidade de CRI: 460 (quatrocentos e sessenta);
- d) Valor Global da Série: R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão;
- f) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de julho de 2016;
- g) Prazo de Amortização: 72 (setenta e dois) meses, observado o Prazo de Carência, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de janeiro de 2017 e o último em 20 de junho de 2022, na Data de Vencimento Final;
- h) Remuneração: Taxa efetiva de juros de 25,9635% (vinte e cinco inteiros e nove mil, seiscentos e trinta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI;
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do **Anexo II** a este Termo ("Anexo II"), observado o Prazo de Carência;
- j) Atualização Monetária: não há;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- m) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 10 de junho de 2016;
- o) Local de Emissão: Goiânia – GO;
- p) Data de Vencimento: 20 de junho de 2022; e
- q) Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização.

Distribuição

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

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

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

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

- (i) a oferta não foi registrada na CVM;

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

4.4. A Oferta será encerrada conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

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

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

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

Destinação de Recursos

4.6. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento à Cedente do Preço de Aquisição, mediante a integralização da

totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

4.7. Os recursos obtidos pela Cedente em razão do recebimento do Preço de Aquisição serão por ela utilizados, para aplicação exclusiva no desenvolvimento e conclusão das obras do Empreendimento até a baixa do regime de afetação averbado na matrícula do Empreendimento.

Escrituração

4.8. Os CRI serão registrados, pela Emissora, para fins de depósito eletrônico e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na CETIP, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP, nos termos do item 2.4, acima, de acordo com contrato de escrituração.

4.9. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de depósito expedido pela CETIP, em nome do respectivo titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da CETIP, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na CETIP.

Banco Liquidante

4.10. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da CETIP, nos termos da cláusula 2.4, acima.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos, dentro do prazo de distribuição na forma do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização,

o qual será pago à vista em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP: (i) nos termos do respectivo Boleim de Subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme item 3.6, acima.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado no mesmo ato de sua subscrição, observadas as Condições Precedentes.

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

Valor Nominal Unitário Atualizado

6.1. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 13ª Série será calculado nos termos dos itens 6.1.1. e 6.1.2 abaixo.

6.1.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do valor nominal unitário dos CRI da 13ª Série, não será atualizado monetariamente (“Valor Nominal Unitário Atualizado”).

Remuneração

6.2. A Remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios de 25,9635% (vinte e cinco inteiros e nove mil, seiscentos e trinta e cinco milésimos por cento) ao ano calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis a partir da Data da Primeira Integralização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com a seguinte fórmula:

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

$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$, onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios calculado com 8 (oito) casas

decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme acima definido;

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

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{360}} \right\}, \text{ onde:}$$

taxa = 25,9535 %; e

DP = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, a data de atualização, primeiro pagamento ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

6.3. A Remuneração será devida desde a Data da Primeira Integralização e será paga em parcelas mensais a partir da primeira Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), sendo o pagamento da Remuneração devido em cada data de pagamento relacionadas na tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento.

6.4. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data da Primeira Integralização e a primeira Data de Incorporação dos Juros. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Incorporação dos Juros imediatamente anterior e a próxima Data de Incorporação dos Juros, entre a última Data de Incorporação dos Juros e a primeira Data de Pagamento da Remuneração e entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até o vencimento.

6.5. O pagamento dos juros da Emissão será realizado: (i) nas Datas de Pagamento da Remuneração, sendo o primeiro pagamento em 20 de Julho de 2016; (ii) na Data de Vencimento; (iii) na data de vencimento antecipado dos CRI; ou, ainda, (iv) na data do Resgate Antecipado.

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

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

Amortização

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

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

$$AM_i = VNa \times TA$$

onde:

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

VNa = conforme definido acima;

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

6.8.2: Valor Nominal Remanescente após cada amortização:

$$VNR = VNa - AM_i$$

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

VNe = conforme definido acima;

AMi = conforme definido acima;

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

6.8.3. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI exclusivamente imputado à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

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

6.9. A Tabela Vigente dos CRI inicialmente será a tabela descrita no **Anexo II** e poderá ser alterada pela Emissora a qualquer momento, sem necessidade de aditamento, em função da Cascata de Pagamentos, dos fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários e amortizações nos termos do presente Termo de Securitização.

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

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

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

6.13. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados na CETIP, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

7.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, exclusivamente mediante acordo com o titular do CRI, representado pelo Agente Fiduciário, promover o resgate antecipado do CRI vinculado pelo presente Termo, devendo a Cedente e os Fiadores providenciar a Recompra dos Créditos Imobiliários no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da notificação que receberem neste sentido.

7.2. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, proporcionalmente a seu valor unitário atualizado (“Amortização Extraordinária”), ou o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado”), sempre que houver pagamento

antecipado dos Créditos Imobiliários, Recompra Voluntária, Recompra dos Créditos Imobiliários ou pagamento de Multa Indenizatória.

7.3. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento (a) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do saldo devedor à época, caso seja Resgate Antecipado, ou (b) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, observado os termos e limites definidos no item 7.4. abaixo, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

7.4. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova Tabela Vigente, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

7.5. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, no caso de Amortização Extraordinária, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a CETIP sobre a realização do evento no prazo de 02 (dois) Dias Úteis de antecedência da data de pagamento da próxima parcela mensal de amortização dos CRI, bem como a apresentação do novo fluxo, se for o caso.

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

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

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

8.2. Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias, detalhadas nas cláusulas subsequentes: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Cessão Fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Hipoteca. Será, ainda, constituído um Fundo de Reserva para fazer frente aos pagamentos dos CRI, nos termos abaixo descritos.

8.3. As Garantias possuem as seguintes características:

Fiança e Coobrigação

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

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

8.6. Nos termos do artigo 296 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil Brasileiro"), a Cedente responderá, solidariamente aos Devedores, pela solvência dos Devedores, em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários objeto da presente Cessão de Créditos, incluindo nas hipóteses de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários ou de pagamento da Multa Indenizatória.

8.7. A Cedente obrigou-se ainda a recomprar, solidariamente com os Fiadores, os Créditos Imobiliários, caso ocorra qualquer uma das seguintes Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários:

- a) descumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, inclusive, mas não exclusivamente, o inadimplemento dos Contratos Imobiliários por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias;
- b) se houver qualquer questionamento dos Devedores em relação aos Contratos Imobiliários, o Contrato de Cessão e/ou às Garantias da Operação conferidas à Emissora, inclusive, mas não exclusivamente, em relação à formalização dos Contratos Imobiliários junto aos Devedores;
- c) se qualquer CCI e suas garantias, não tenham sido transferidas à Emissora, na CETIP, por culpa da Cedente, no prazo mencionado no item 1.1.1. do Contrato de Cessão;
- d) se houver qualquer questionamento de terceiros, seja em relação aos Créditos Imobiliários, às Unidades, ao Empreendimento Imobiliário, aos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou às Garantias da Operação;
- e) se houver a cessão dos direitos dos Contratos Imobiliários pelos Devedores em desobediência ao item 5.4 do Contrato de Cessão;
- f) se houver distrato dos Contratos Imobiliários, sendo certo que, neste caso, considerada a extinção dos respectivos Contratos Imobiliários, não obstante a Cedente tenha a obrigação de ressarcir à Emissora, pagando-lhe o valor de recompra respectivo, a Cedente não terá titularidade do Crédito Imobiliário;
- g) se houver, a qualquer tempo, o desenquadramento dos Créditos Imobiliários quanto aos Critérios de Elegibilidade da Cessionária;
- h) caso seja apurada qualquer informação inverídica e/ou documentação falsa em relação à documentação e informações apresentadas pela Cedente para diligência jurídica e auditoria de Créditos Imobiliários Totais, inclusive incorreção do valor dos Créditos Imobiliários Totais e quanto às declarações prestadas no Contrato de Cessão;
- i) caso, por qualquer razão, não seja possível a formalização de qualquer das Garantias da Operação conferidas à Cessionária, nos prazos estipulados.

- i) caso, por qualquer razão, não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias da Operação conferidas à Cessionária.

8.8. A Cedente e os Fiadores obrigaram-se ainda a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos, caso ocorra qualquer uma das seguintes Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários:

- a) a não formalização dos instrumentos das Garantias da Operação nos prazos e procedimentos estipulados nos respectivos instrumentos;
- b) descumprimento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma obrigação pecuniária;
- c) caso não seja apresentado à Cessionária, em até 6 (seis) meses a contar da data prevista para sua obtenção, o "habite-se" ou documento equivalente, expedido pela Prefeitura Municipal competente, atestando a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário e sua averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, se aplicável;
- d) caso a Cedente, ou suas Controladoras, venha (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeita a qualquer forma de concurso de credores;
- e) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Cedente ou das Controladoras, que acarrete na alteração do controle atual, direto ou indireto, da Cedente ou das Controladoras, e/ou afete a capacidade da Cedente e/ou das Controladoras de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Cessionária;

f) se houver redução de capital da Cedente, sem a prévia concordância, por escrito, da Cessionária;

g) se houver alteração do objeto social da Cedente, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades desenvolvidas, sem a prévia concordância, por escrito, da Cessionária;

h) caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, e possam comprometer a capacidade da Cedente de honrar suas respectivas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas no Contrato de Cessão;

i) se houver protesto legítimo de títulos, contra a Cedente, suas controladas, Controladoras ou coligadas, em valor individual ou agregado, cujo valor seja igual ou maior do que R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;

8.9. Verificadas as Hipóteses de Recompra, a Emissora é conferido o direito de exigir, observadas as cláusulas a seguir, a imediata Recompra dos Créditos Imobiliários pela Cedente que obriga-se a recomprar os Créditos Imobiliários relacionados à Hipótese de Recompra dos Créditos verificada, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comunicação que venha a receber da Emissora neste sentido, pelo Valor de Recompra.

8.10. Na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra, a Emissora convocará Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência de Recompra dos Créditos Imobiliários, podendo, no entanto, a seu exclusivo critério, exigir a imediata Recompra dos Créditos Lastro.

8.11. No caso de ocorrência de uma das Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, sendo necessária a convocação de Assembleia de Titulares dos CRI apenas no caso do não cumprimento da Substituição nos prazos estipulados.

8.12. Caso seja deliberado em Assembleia de Titulares dos CRI, ou exigido pela Emissora de imediato, conforme previsto acima, a Recompra dos Créditos Imobiliários em sua totalidade,

o Valor de Recompra deverá ser integralmente utilizado para a quitação integral das Obrigações Garantidas e quitação dos CRI.

8.13. Ocorrendo qualquer uma das Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, conforme previstas acima e observadas, a Cedente poderá, alternativamente à sua obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários em que tenha verificado uma ou mais Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Lastro, solicitar a substituição do Crédito Imobiliários por um Crédito Cedido Fiduciariamente ("Substituição"), observado os procedimentos previstos no Contrato de Cessão.

Cessão Fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente

8.14. Adicionalmente, por meio do Contrato de Cessão e em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Cedente, cedeu fiduciariamente à Emissora, sob condição suspensiva, nos termos da Lei 9.514/97, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como se comprometeu a ceder fiduciariamente à Emissora os Novos Créditos Cedidos Fiduciariamente. O Contrato de Cessão será submetido a registro e perdurará a garantia até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

Alienação Fiduciária de Quotas

8.15. Mediante a Alienação Fiduciária de Quotas, os sócios da Cedente alienaram fiduciariamente à Emissora, sob condição suspensiva, o percentual correspondente a 100% (cem por cento) do capital social da Cedente, obrigando-se a submeter aos termos da garantia fiduciária eventuais novas cotas que venham a adquirir na Cedente.

Hipoteca

8.16. Mediante a Escritura de Hipoteca, a Cedente gravou as Unidade do Empreendimento em segunda hipoteca em garantia dos respectivos Créditos Imobiliários dos Devedores, que

passará a ser de primeiro grau com a liberação da hipoteca hoje existente em favor da Reir Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco nº 181, Sala 711, CEP 20.040-007.

Disposições Comuns às Garantias

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

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

Fundo de Reserva

8.19. Será constituído um Fundo de Reserva com recursos advindos da integralização da Emissão, na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas.

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

Ordem de Pagamentos

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

- (i) Despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Remuneração dos CRI;
- (iii) Amortização Programada dos CRI;
- (iv) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI;
- (v) Recomposição do Fundo de Reserva; e
- (vi) Liberação à Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

9.2. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei 9.514/97.

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

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

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

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

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

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

Administração do Patrimônio Separado

9.6. Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro

contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

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

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

9.6.3. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Reserva, e será paga mensalmente, no dia 20 (vinte). Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

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

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

modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

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

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

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

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

CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

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

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

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos

e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

- (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares de CRI; e
 - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (v) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pelos devedores dos Créditos Imobiliários, seus eventuais garantidores e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, especialmente do Fundo de Reserva, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

- (xi) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiv) manter:
- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

- (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela CETIP;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;
- (xvi) fornecer aos titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários Totais;
- (xvii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique ao pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;
- (xviii) informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possa ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM;
- (xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
- (xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI; e

(xxii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

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

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

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

CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514, da Instrução CVM 414 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

11.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, sob condição suspensiva;



- (vi) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, inclusive pela condição suspensiva da Emissão, os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado e suas garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (vii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia;
- (viii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução da CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, por analogia;
- (ix) não possui qualquer relação com a Emissora ou com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM 28, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

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

11.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Instrução CVM 28, por analogia:

- ① proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento;
- (iv) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (viii) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como a manutenção de exequibilidade;
- (ix) examinar eventual proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- (x) intimar a Emissora a diligenciar para reforçar a(s) garantia(s) dada(s), na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou dos devedores dos Créditos Imobiliários e, também, da localidade onde estejam registradas as garantias;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado por Assembleia Geral, auditoria extraordinária na Emissora, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios titulares de CRI;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma da Cláusula XII, abaixo;
- (xiv) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) elaborar relatório destinado aos titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora e/ou aos devedores dos Créditos Imobiliários, conforme o caso:
 - (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;
 - (b) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - (c) comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital;

- (d) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
 - (e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento da Remuneração dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efectuadas pela Emissora ou devedores dos Créditos Imobiliários;
 - (f) constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;
 - (g) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora e/ou dos devedores dos Créditos Imobiliários;
 - (h) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - (i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização;
 - (j) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI; e
 - (k) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- (xvi) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- (a) na sede da Emissora;
 - (b) no seu escritório ou no local por ela indicado;

- (c) na CVM;
 - (d) nas câmaras de liquidação em que os CRI estiverem registrados para negociação; e
 - (e) na instituição que liderou a colocação dos CRI;
- (xvii) publicar, nos órgãos da imprensa onde a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no inciso “(xvi)”, acima;
- (xviii) manter atualizada a relação dos titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriurador;
- (xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) notificar os titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos devedores dos Créditos Imobiliários, de obrigações assumidas nos Documentos da Operação, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada:
- (a) à CVM;
 - (b) às câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados; e
 - (c) ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar,

- (xxi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xxii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (xxiii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- (xxiv) manter os titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse; inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxv) convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (xxvi) divulgar o valor unitário, calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos titulares de CRI, por meio eletrônico, através do *website* <http://www.vortxbr.com>, ou via central de atendimento; e
- (xxvii) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, especialmente do Fundo de Reserva, como remuneração pelo desempenho dos deveres e

atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da assinatura deste instrumento e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

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

11.5.2. A remuneração definida na cláusula acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remanescendo esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

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

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

11.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

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

11.6.2. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Instrução CVM 28.

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

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

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

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

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

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

11.11. O Agente Fiduciário responde perante os titulares de CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

12.1. Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI, observado o disposto nesta cláusula.

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

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



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

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

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

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

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

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

- (i) ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;

(iii) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou

(iv) àquele que for designado pela CVM.

12.8.1. As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (iii) na alteração da Data de Vencimento dos CRI, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, (v) alterações nas características dos eventos de Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária, ou (vi) em alterações deste item 12.8.1., que dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação.

12.9. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, ou da correção de erros materiais, e/ou ajustes ou correções de procedimentos operacionais refletidos em qualquer dos Documentos da Operação que não afetem os direitos dos titulares de CRI, devendo ser, nesses casos, providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos.

12.10. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quorum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos titulares de CRI, na forma da regulamentação da

CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia de titulares de CRI.

12.11. A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se não somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares de CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI, independentemente destes causarem prejuízos aos Titulares dos CRI.

12.12. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XII, deverá ser convocada Assembleia Geral dos Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Contrato de Cessão, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito no âmbito dos Créditos Imobiliários.

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

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

ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação;

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) qualificação, pela Assembleia Geral, de um Evento de Vencimento Antecipado como Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Custodiante e Agente Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (vii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (viii) descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário neste sentido.

13.2. A Assembleia Geral mencionada no item 13.1, acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

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

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

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

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

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

✓ 8 L

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

CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários Totais, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;
- (iii) as despesas com gestão dos créditos imobiliários com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira;
- (iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado;

- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (vi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (viii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, CETIP, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ix) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (x) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (xi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

✓ 8 L

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

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

Para a Emissora:

Para o Agente Fiduciário:

Forte Securitizadora S.A.

At: Sr. Marcelo Yazaki

Avenida Olinda, 960, Sala 808, Ed.
Lozandes Corporate Desing - Torre
Comercial 1, Business Tower, Bairro
Park Lozandes, Goiânia-GO

Telefone: (11) 2528-7731

Email: gestao@fortesec.com.br;
marcelo@fortesec.com.br

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.**

At: Flavio Scarpelli

Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93,
Pinheiros, CEP 05428-000, São Paulo-SP

Telefone: (11) 2373-7380

E-mail: agente fiduciario@vortexbr.com

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

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

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

15.3. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e

decisões, desde que comprovados ao Agente Fiduciário. O disposto neste item não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

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

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Os titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

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

16.3. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora

de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

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

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

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

16.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, desde 1º de setembro de 2015, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 3º, inciso I, da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada pela Medida Provisória nº 675, de 21 de maio de 2015. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28,

parágrafo 10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

16.8. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. Já o ganho de capital auferido na alienação ou cessão de CRI pela pessoa física está sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento) nas alienações até 31 de dezembro de 2015 e, a partir de 1º de janeiro de 2016, às alíquotas de 15% (quinze por cento) sobre os ganhos de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), de 20% (vinte por cento) sobre a parcela entre R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), 25% (vinte e cinco por cento) sobre a parcela entre R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e 30% (trinta por cento) sobre o ganho que ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), nos termos do artigo 21 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada pela Medida Provisória nº 692, de 22 de setembro de 2015.

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

aliquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

16.11. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

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

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, ao(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial

investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários Totais 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 Totais, em caso de falência. Nesta

hipótese, é possível que Créditos Imobiliários Totais não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- b) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários Totais. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários Totais e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.
- c) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias 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 Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;
- d) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de

insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

- e) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- f) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- g) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- h) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI,

em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

- j) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- j) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Devedores e dos Fiadores: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos devidos pela Emissora contra os Devedores. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelos Devedores e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão e nos Contratos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou dos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão e dos Contratos Imobiliários, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.
- k) Risco de não formalização das garantias: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ainda, a Alienação Fiduciária de Quotas depende de registro desta alteração na junta comercial competente. Por fim, a Escritura de Hipoteca ainda depende de registro em cartório de registro de imóveis para constituição da garantia de Hipoteca das Unidades. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e

arquivamentos, os titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

- l) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como por exemplo na ocorrência de inadimplência dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das quotas alienadas fiduciariamente. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários Totais, e, conseqüentemente, dos CRI.
- m) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos imóveis objeto da Hipoteca, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Inclusive, caso a presente Hipoteca venha a ser executada, o valor decorrente de sua execução será destinado para as Obrigações Garantidas, de modo que os CRI poderão ser prejudicados na hipótese de execução da referida garantia.
- n) Risco de exequibilidade da Garantia Real Imobiliária: Tendo em vista que as Unidades são comercializadas por cota/fração, a execução da Hipoteca, tem o risco de ser questionada na sua execução pelos demais coproprietários, que deverão ser cientificados da fração da Unidade que está sendo executada. Ainda pelo fato de ser fração de Unidade, há o risco desta fração não ter a mesma liquidez na execução de uma Unidade inteira, de modo que os CRI poderão ser prejudicados na hipótese de execução da referida garantia.

o) Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise dos principais aspectos relacionados à Cedente e ao imóvel, estritamente no âmbito legal ("Relatório de Auditoria"). Não foram objeto de análise da *Due Diligence* os antecessores da propriedade do Empreendimento ou os fiadores. Com relação aos documentos que foram analisados no tocante ao Relatório de Auditoria não há qualquer apontamento que inviabilize a Oferta. Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Cedente e do imóvel foram apresentados e, consequentemente, analisados. Ainda, conforme previsto no Contrato de Cessão, a continuação da referida Auditoria será realizada somente após a liquidação da presente Oferta, de modo que, com relação aos documentos que foram analisados no tocante à Auditoria não há qualquer apontamento que inviabilize a Oferta. Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise das Cedentes, dos Empreendimentos, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como de seus respectivos antecessores foram apresentados e, consequentemente, analisados. Por último, vale ressaltar que a análise dos contratos foi feita por amostragem, não abrangendo 100% (cem por cento) da carteira. Dessa forma, a Auditoria preliminar realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os potenciais Titulares de CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida Auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

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

- q) Riscos de execução das obras do Empreendimento, bem como relacionados à impossibilidade de obter o "Habite-se" e/ou outras autorizações necessárias às atividades da Cedente e do Empreendimento: Existe o risco das obras do Empreendimento não serem concluídas, no todo ou parte, durante o prazo desta operação, bem como de a Cedente ter dificuldades ou não conseguir obter o "Habite-se" e/ou outras autorizações necessárias às atividades da Cedente e do Empreendimento, podendo prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.
- r) Risco relacionado a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o imóvel no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o imóvel no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento, o que pode obstar a entrega das Unidades do Empreendimento, afetando os Créditos Imobiliários Totais e, por consequência, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.
- s) Risco do quórum de deliberação em assembleia geral: as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.
- t) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento final.

u) Riscos relativos às obras do Empreendimento: O Empreendimento ainda está em fase de execução de obras. Desta forma, a reputação e a qualidade técnica das obras do Empreendimento são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade do Empreendimento dependem de certos fatores que estão fora de seu controle, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas do Empreendimento poderão vir a afetar adversamente a sua reputação e vendas futuras, além de sujeitá-la a eventual imposição de indenização por responsabilidade civil. Caso o desempenho financeiro e os resultados do Empreendimento sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários será comprometida.

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

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Cedente atua, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- A Cedente pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os

seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive o Empreendimento, financeira ou economicamente inviável;

- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Cedente;
- A Cedente pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares ao Empreendimento nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
- A Cedente corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da Cedente podem ser afetadas em função de aumento nos seus custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Cedente pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;

J S L

- A construção e a venda do Empreendimento podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Cedente.

- w) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Cedente e dos Fiadores, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras.
- x) Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos Imobiliários: Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas dos Contratos Imobiliários, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, aplicação de multas e penalidades por atrasos.
- y) Risco decorrente das condições suspensivas: Riscos inerentes atraso na implementação das condições suspensivas às quais este Termo, o Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão de CCI, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas estão sujeitos, referentes à retrocessão dos Créditos Imobiliários hoje titulados pela Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco nº 181, Sala 711, CEP 20.040-007 ("REIT"), e liberação das garantias. Parte do Preço de Aquisição será destinado à recompra dos Créditos Imobiliários pela Cedente e liberação das garantias hoje vinculadas à REIT. A demora na quitação da recompra dos Créditos Imobiliários e liberação das garantias farão com que a presente operação mantenha sua eficácia suspensa até a implementação das condições suspensivas. Ainda a não implementação das condições suspensivas também acarretará o atraso na formalização das garantias de Cessão Fiduciária e Alienação

Fiduciária de Quotas. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os titulares dos CRI assumirão o risco de eventual execução dessas Garantias e demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, que poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro;

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

CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

18.1. Os CRI objeto desta Emissão serão objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

18.2. O relatório completo será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível no site da Agência de Rating.

18.3. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação de risco ser atualizada anualmente, às expensas da Cedente. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta Emissão.

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer

direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

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

20.3. Qualquer conflito relativo a este Termo de Securitização ou resultante da relação dele advinda será resolvido por meio de arbitragem, de acordo com as regras do Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio São Paulo – AmCham (“Câmara”), cujo regulamento (“Regulamento”) as partes adotam e declaram conhecer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Goiânia, 10 de junho de 2016

(assinaturas nas páginas seguintes)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

✓
5

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., celebrado entre Forte Securitizadora S.A. e a Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 10 de junho de 2016)

FORTE SECURITIZADORA S.A.



Nome: Lucas Ribetto de Almeida
Cargo: Diretor
CPF: 013.181.121-60



Nome: Sacha Vincent Felix Aprile
Cargo: RG: 34.929.929-8
CPF: 353.531.668-50

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome: Marina de Oliveira e Pañella
Cargo: CPF: 290.319.598-63



Nome: Ila Alves Sym
Cargo: CPF: 041.045.637-30

Testemunhas:

1. 

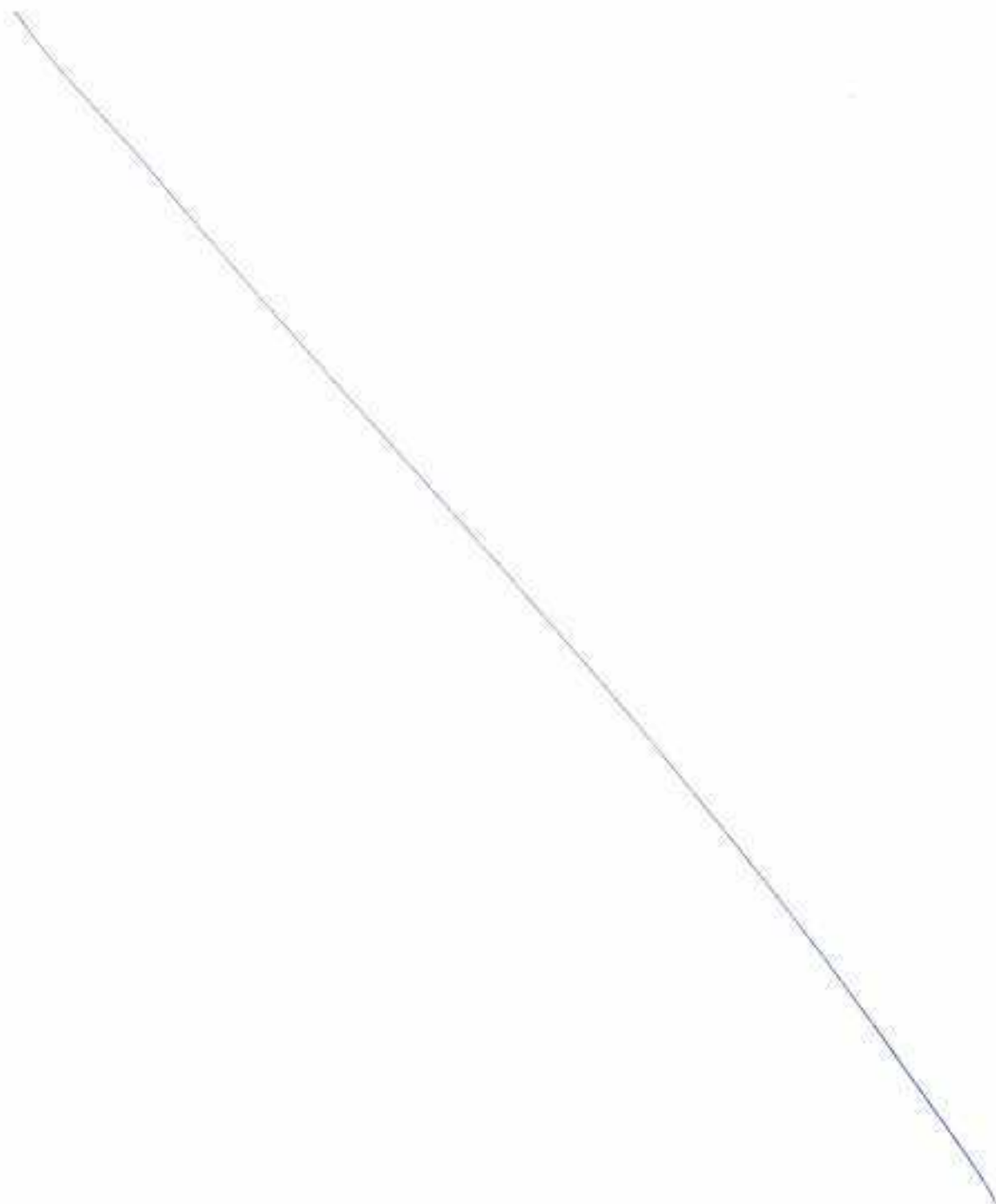
Nome: Jan Kim
RG: 37.373.184-X

2. 

Nome: MARCELO L. YABAZAKI
RG: 35.235.263-2

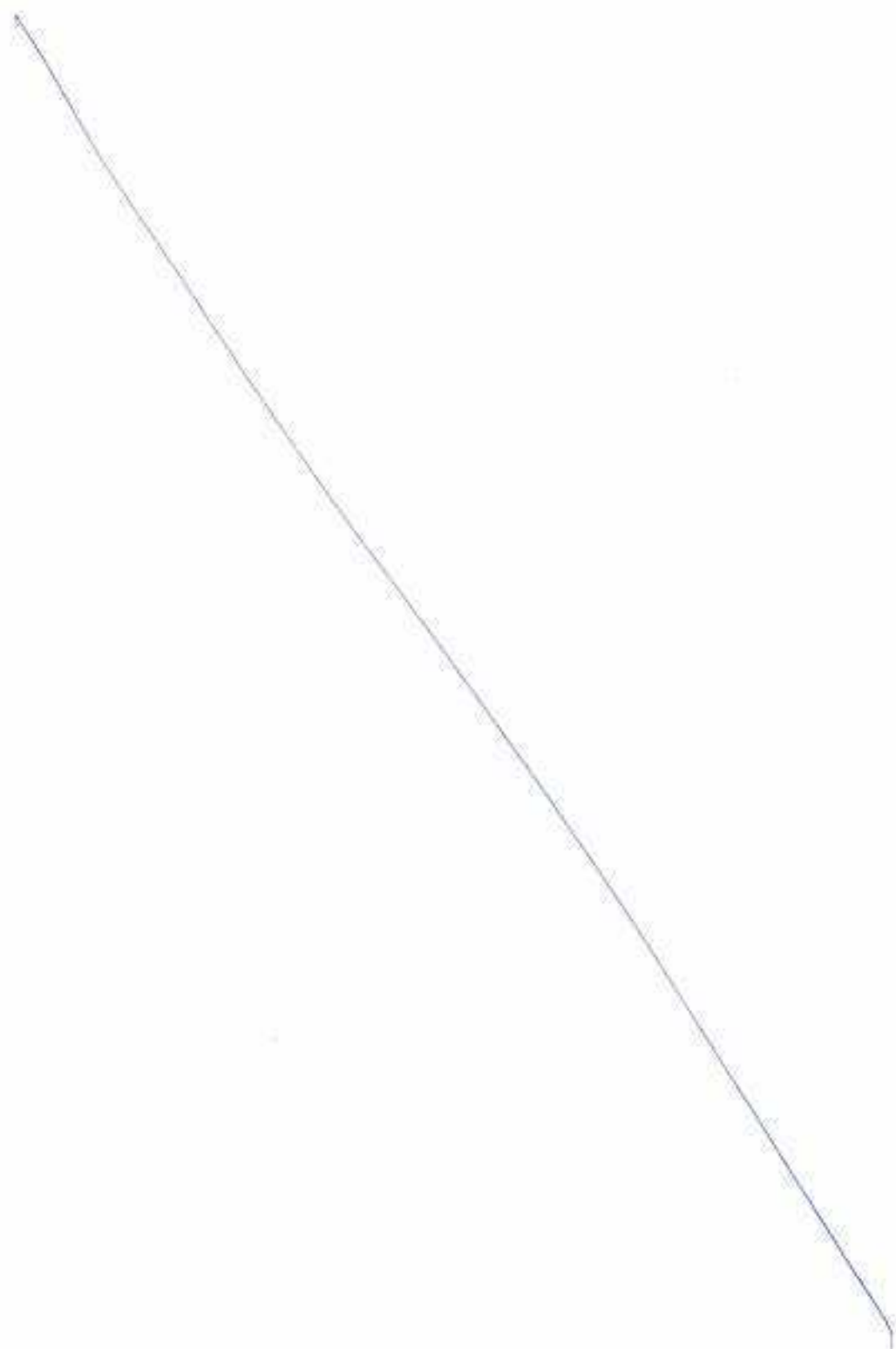
ANEXO I

DESCRIÇÃO DAS CCI E DOS IMÓVEIS RELACIONADOS AOS CRÉDITOS
LASTRO



8
L

ANEXO II
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO
PROGRAMADA



↓
S 1

ANEXO II
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO
PROGRAMADA

Data	Saldo Devedor	Juros	Amortização	PMT	%Am
20/06/2016					
20/07/2016	46.000.000,00	893.379,56	0,00	893.379,56	
20/08/2016	46.000.000,00	893.379,56	0,00	893.379,56	
20/09/2016	46.000.000,00	893.379,56	0,00	893.379,56	
20/10/2016	46.000.000,00	893.379,56	0,00	893.379,56	
20/11/2016	46.000.000,00	893.379,56	0,00	893.379,56	
20/12/2016	46.000.000,00	893.379,56	0,00	893.379,56	
20/01/2017	44.833.555,16	893.379,56	1.166.444,84	2.059.824,39	2,535749642%
20/02/2017	44.332.229,80	870.725,59	501.325,37	1.372.051,05	1,118192313%
20/03/2017	43.840.943,87	860.989,30	491.285,93	1.352.275,23	1,108191337%
20/04/2017	43.330.850,29	851.447,89	510.093,57	1.361.541,47	1,163509563%
20/05/2017	42.811.008,12	841.541,21	519.842,17	1.361.383,38	1,199704522%
20/06/2017	42.271.598,12	831.445,21	539.410,00	1.370.855,21	1,259979680%
20/07/2017	41.731.108,36	820.969,16	540.489,76	1.361.458,92	1,278612077%
20/08/2017	41.151.626,88	810.472,15	579.481,48	1.389.953,64	1,388607934%
20/09/2017	40.582.247,21	799.217,87	569.379,67	1.368.597,54	1,383613995%
20/10/2017	40.005.926,57	788.159,78	576.320,64	1.364.480,42	1,420129935%
20/11/2017	39.414.822,11	776.966,89	591.004,46	1.367.971,35	1,477292265%
20/12/2017	38.810.595,57	765.488,82	604.326,54	1.369.815,36	1,533243023%
20/01/2018	37.487.074,99	753.752,01	1.323.520,58	2.077.272,59	3,410204250%
20/02/2018	36.856.263,08	728.047,53	630.811,91	1.358.859,44	1,682745070%
20/03/2018	36.236.308,08	715.796,35	619.955,00	1.335.751,35	1,682088611%
20/04/2018	35.602.974,43	703.756,02	633.333,65	1.337.089,67	1,747787461%
20/05/2018	34.962.185,80	691.455,86	640.788,63	1.332.244,49	1,799817687%
20/06/2018	34.309.393,36	679.010,91	652.792,44	1.331.803,35	1,867138525%
20/07/2018	33.656.909,15	666.332,84	652.484,21	1.318.817,05	1,901765503%
20/08/2018	32.979.602,23	653.660,75	677.306,92	1.330.967,67	2,012385973%
20/09/2018	32.305.266,80	640.506,57	674.395,43	1.314.847,01	2,044704565%
20/10/2018	31.632.995,06	627.410,11	672.271,74	1.299.681,84	2,080997317%
20/11/2018	30.948.295,48	614.353,72	684.699,58	1.299.053,30	2,164510763%
20/12/2018	30.265.113,44	601.055,97	683.182,04	1.284.238,01	2,207494882%
20/01/2019	28.860.380,24	587.787,69	1.404.733,20	1.992.520,89	4,641427172%
20/02/2019	28.154.328,80	560.505,95	706.051,45	1.266.557,40	2,446438476%
20/03/2019	27.455.257,76	546.793,52	699.071,04	1.245.864,55	2,482996634%
20/04/2019	26.754.655,12	533.216,65	700.602,65	1.233.819,30	2,551797733%
20/05/2019	26.042.116,31	519.610,04	712.538,80	1.232.148,84	2,663232985%
20/06/2019	25.328.420,78	505.771,62	713.695,54	1.219.467,15	2,740543550%
20/07/2019	24.610.402,57	491.910,72	718.018,20	1.209.928,93	2,834832103%
20/08/2019	23.863.635,85	477.965,88	746.766,72	1.224.732,60	3,034353951%
20/09/2019	23.132.212,48	463.462,70	731.423,37	1.194.886,08	3,065012290%
20/10/2019	22.398.499,85	449.257,52	733.712,63	1.182.970,15	3,171822111%
20/11/2019	21.659.249,28	435.007,87	739.250,57	1.174.258,43	3,300446785%
20/12/2019	20.929.653,48	420.650,66	729.595,80	1.150.246,47	3,368518426%
20/01/2020	19.493.550,17	406.480,97	1.436.103,36	1.842.584,33	6,851572553%
20/02/2020	18.753.760,11	378.589,93	739.790,01	1.118.379,99	3,795050182%

6
4 5

20/03/2020	18.029.786,83	364.222,30	723.973,28	1.088.195,58	3,860416667%
20/04/2020	17.305.302,59	350.161,80	724.484,24	1.074.646,04	4,018262928%
20/05/2020	16.591.871,07	336.091,38	713.431,52	1.049.522,90	4,122617987%
20/06/2020	15.904.623,49	322.235,62	687.247,58	1.009.483,19	4,142073993%
20/07/2020	15.233.580,47	308.888,38	671.043,02	979.931,40	4,219169482%
20/08/2020	14.545.614,37	295.855,86	687.966,10	983.821,96	4,516115598%
20/09/2020	13.878.150,50	282.494,66	667.463,87	949.958,54	4,588763702%
20/10/2020	13.223.946,62	269.531,65	654.203,88	923.735,53	4,713912580%
20/11/2020	12.570.511,26	256.826,16	653.435,35	910.261,52	4,941303629%
20/12/2020	11.924.447,46	244.135,60	646.063,80	890.199,40	5,139518875%
20/01/2021	10.582.782,23	231.588,21	1.341.665,23	1.573.253,44	11,251382796%
20/02/2021	9.937.091,54	205.531,33	645.690,69	851.222,02	6,101332122%
20/03/2021	9.308.413,93	192.991,18	628.677,61	821.668,79	6,326575573%
20/04/2021	8.679.806,91	180.781,45	628.607,02	809.388,47	6,753105577%
20/05/2021	8.049.680,26	168.573,09	630.126,65	798.699,74	7,259685124%
20/06/2021	7.416.323,35	156.335,21	635.356,91	791.692,12	7,892945906%
20/07/2021	6.777.511,58	143.995,76	636.811,78	780.807,53	8,588939881%
20/08/2021	6.113.093,44	131.628,05	664.418,14	796.046,19	9,803275601%
20/09/2021	5.453.779,46	118.724,19	659.313,98	778.038,17	10,785275734%
20/10/2021	4.795.141,12	105.919,46	658.638,34	764.557,80	12,076732185%
20/11/2021	4.140.836,94	93.127,85	654.304,17	747.432,02	13,645149469%
20/12/2021	3.521.343,50	80.420,41	619.493,44	699.913,86	14,960585265%
20/01/2022	2.282.454,77	68.389,05	1.238.888,73	1.307.277,78	35,182274341%
20/02/2022	1.713.419,48	44.328,23	569.035,23	613.363,52	24,530846231%
20/03/2022	1.199.501,54	33.276,82	513.917,94	547.194,77	29,993702556%
20/04/2022	708.661,79	23.295,87	490.839,75	514.135,62	40,920310112%
20/05/2022	250.903,80	13.763,13	457.757,99	471.521,12	64,594704973%
20/06/2022	0,00	4.872,88	250.903,80	255.776,67	100,000000000%

9

8

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **INTRADER Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, conjunto 64, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.489.568/0001-95, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários da 13ª 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, 960, 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 Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua exclusivamente na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, [•] de [•] de 2016.

**INTRADER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Olinda, 960, 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador, 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.

Goiânia, [•] de [•] de 2016.

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

L

S

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Perceira de Araújo, nº 221, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 13ª 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, 960, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – 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, 10 de junho de 2016.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Nome:

Cargos:
Marina de Oliveira e Pádua
CPF: 290.319.598-63

Ila Alves Sym
CPF: 041.045.637-30


Nome:

Cargos:
Ila Alves Sym
CPF: 041.045.637-30

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada apenas “Custodiante”, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, (i) do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”); e (ii) da Escritura de Emissão de CCI (“CCI”), que servirão de lastro aos CRI; DECLARA à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, (i) via original da Escritura de Emissão de CCI, sob condição suspensiva; e (ii) via original do Termo de Securitização da Emissão, sob condição suspensiva, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

São Paulo, 10 de junho de 2016.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:

Cargo:

Marina de Oliveira e Pañella
CPF: 290.319.598-63



Nome:

Cargo:

Ila Alves Sym
CPF: 041.045.637-30

ANEXO VII
MODELO DE DECLARAÇÃO DA CONDIÇÃO DE INVESTIDOR
PROFISSIONAL

Ao assinar este termo, afirmo minha condição de investidor profissional e declaro possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não me sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores.

Como investidor profissional, atesto ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de meus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais.

Declaro, sob as penas da lei, que possuo investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Data e local,

[Inserir nome]

f