

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DAS 10ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE
SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento ("Termo de Securitização" ou "Termo"):

FORTE SECURITIZADORA S.A., com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Olinda, s/n, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Design – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, 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, adiante designada simplesmente como "Emissora" ou "Securitizadora"; e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Ferreira de Araújo, 221, 9º andar, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05.428-000, neste ato representada na forma de seu contrato social, adiante designada simplesmente "Agente Fiduciário";

A Securitizadora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações posteriores, bem como em consonância com o Estatuto Social da Securitizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Lastro, conforme abaixo definido e a correspondente emissão dos CRI pela Securitizadora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

"Adriano Ricardo de Freitas Carvalho e esposa" ou "Fiadores"	Adriano Ricardo de Freitas Carvalho, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2164736 SSP/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 533.587.241-15, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Susiléia Junqueira Carvalho, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 6297620 SSP/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 034.051.446-98, ambos residentes e domiciliados na Rua 16, nº 145, apto. 2001, Centro, cidade de Goiânia, Estado de Goiás;
"Agência de Rating"	A Austin Raiting, agencia responsável pela elaboração da

	classificação de risco, bem como suas atualizações posteriores;
“Agente Fiduciário”	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, acima qualificada.
“Alienação Fiduciária de Quotas”	Alienação Fiduciária das quotas da Cedente, formalizada por meio de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado em 29 de abril de 2016 entre os Sócios da SPE Jardim Florença e a Securitizadora, por meio do qual os Sócios da SPE Jardim Florença alienaram fiduciariamente a totalidade do capital social da SPE Jardim Florença, bem como as cotas que venham posteriormente a ter, em garantia das Obrigações Garantidas;
“Assembleia Geral”	Assembleia Geral de Titulares de CRI com o propósito de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI;
“Atualização Monetária”	Variação do INPC, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde que positiva e, caso a variação seja negativa, deve ser desconsiderada;
“Banco Liquidante”	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;
“Boletim de Subscrição”	Boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão CRI;
“Carlos Roberto Tavares de Oliveira e esposa” ou “Fiadores”	Carlos Roberto Tavares de Oliveira, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 1299118 SSP/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 315.152.231-91, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Luciene Paixão Souza Tavares, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 3760393 DGPC/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 830.220.401-30, ambos residentes e domiciliados na Rua 134, nº 155, Condomínio Residencial Toulon, Sl. 59, Setor Oeste, cidade de Goiânia, Estado de Goiás;
“Cartório de Registro de Imóveis ou Cartório”	Registro de imóveis da comarca de Mineiros/GO, onde estão localizados os Lotes;
“CCI”	São as 317 (trezentas e dezessete) Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias emitidas por meio da Escritura de

CP
L

	Emissão, pela Securitizadora, sob a forma escritural, para representar os Créditos Lastro, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931/2004;
“Cedente” ou “SPE Jardim Florença”	SPE Residencial Jardim Florença Empreendimento 001 Ltda., com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 106, QD. F26, Lt. 13, nº 113, Setor Sul, CEP 74.080-220, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.876.089/0001-69;
“Cessão Fiduciária”	Cessão fiduciária de determinados créditos imobiliários decorrentes da comercialização dos Lotes do Empreendimento, constituída nos termos do Contrato de Cessão, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas e de parcelas remanescentes dos Contratos Imobiliários dos quais decorrem os Créditos Lastro, com vencimento a partir de junho de 2026 e que não integrarão o lastro da Emissão;
“Cessionária”	A Forte Securitizadora S.A., qualificada no preâmbulo;
“CETIP”	CETIP S.A. – Mercados Organizados, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº. 230, 11º andar;
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“Condições Suspensivas”	Condições previstas na Cláusula 3.2. do Contrato de Cessão que devem ser cumpridas pela Cedente antes do pagamento, pela Securitizadora, do Preço da Cessão;
“Código de Processo Civil”	Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“Conta Autorizada”	Designação utilizada para referência à Conta Autorizada da Cedente e à Conta Centralizadora;
“Conta Autorizada da Cedente”	Conta corrente de livre movimentação nº 1395-1, mantida pela Cedente no Banco Bradesco S/A (237), na agência nº 0486, na qual serão depositados todos os pagamentos devidos à Cedente nos termos do Contrato de Cessão;
“Conta Centralizadora”	Conta corrente nº 11871-1, mantida pela Securitizadora no Banco Itaú (341), na agência nº 0869, na qual serão depositados pelos Devedores, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos e os recursos decorrentes das Garantias;

“Contrato de Cessão”	O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 29 de abril de 2016 entre a Cedente e a Securitizadora, com a anuência dos Fiadores, por meio do qual a Cedente cedeu à Securitizadora, sujeita à verificação das Condições Suspensivas, a totalidade dos Créditos Lastro, bem como cedeu fiduciariamente os Créditos Cedidos Fiduciariamente;
“Contrato de Distribuição”	O Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, firmado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Securitizadora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública com esforços restritos dos CRI nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
“Contratos Imobiliários”	Cada “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Parcelamento do Loteamento Jardim Florença”, firmado entre a Cedente e os respectivos Devedores, para aquisição de Lotes integrantes do Empreendimento;
“Controladora”	Significa qualquer sociedade que controle a Cedente, direta ou indiretamente;
“Coordenador Líder” ou “Geração Futuro”	Geração Futuro Corretora de Valores S.A., sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20 -12º andar, Grupo 1201-B, Bairro Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários;
“Créditos” ou “Créditos Imobiliários”	Créditos imobiliários decorrentes da alienação de lotes que integrarão o Empreendimento, mediante a celebração individual dos Contratos Imobiliários e acrescidos de todos os acessórios, tais como correção monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, inclusive dos seguros, despesas, custos, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais decorrentes dos Contratos Imobiliários;

“Créditos Lastro”		317 (trezentos e dezessete) Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão, decorrentes da alienação dos Lotes do Empreendimento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nos Contratos Imobiliários, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores, ou titulados pela Securitizadora, por força do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão;
“Créditos Substituídos”	Lastro	Créditos Lastro em que tenha se verificado uma ou mais Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Lastro em relação aos quais a Cedente tenha optado pela Substituição;
Créditos Fiduciariamente	Cedidos	81 (oitenta e um) créditos cedidos fiduciariamente em garantia da Operação, oriundos dos Contratos Imobiliários, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nos Contratos Imobiliários, bem como parcelas remanescentes dos Contratos Imobiliários dos quais decorrem os Créditos Lastro, com vencimento a partir de junho de 2026, que não integram o lastro da Emissão, e todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores, ou titulados pela Securitizadora, por força do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão;
“CRI”		Os CRI que se constituem valores mobiliários emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Lastro, conforme descritos neste Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 9.514/1997;
“CRI em Circulação”		Para fins de quorum, são os CRI emitidos e em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora e/ou a Cedente e/ou os Fiadores possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;
“Critérios Elegibilidade”	de	Critérios definidos no Anexo VI do Contrato de Cessão que, dentre outras disposições constantes do Contrato de Cessão, deverão ser atendidos para fins de substituição dos Créditos Lastro;
“Cronograma Financeiro”	Físico	Cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário apresentado pela Cedente;

“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Amortização”	Significa a data de amortização dos CRI informada na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
“Data de Apuração”	Data de apuração da Razão Mínima de Garantia, definido como sendo o 10º (décimo) dia de cada mês, conforme o Contrato de Cessão;
“Data de Aniversário”	Todo dia 20 de cada mês, sendo a primeira Data de Aniversário o dia 20 do mês subsequente à Data de Integralização;
“Data de Emissão”	05 de maio de 2016;
“Data de Incorporação de Juros”	Cada Data de Aniversário, sendo a primeira em 20 de junho de 2016 e a última em 20 de novembro de 2016;
“Data de Integralização”	Significa a data na qual será realizada a primeira integralização dos CRI;
“Datas de Pagamento da Remuneração”	Significa cada uma das datas de pagamento relacionadas na tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização;
“Data de Vencimento”	20 de maio de 2026;
“Despesas do Patrimônio Separado”	(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 mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos diretos, atualizada anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> , se necessário, a que a Emissora faz jus; (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos, 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 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 de titulares dos

	CRI, 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 Emissão, 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 Emissão e que sejam atribuídos à Emissora; (xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização; e (xiii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.
“Devedores”	Significa cada um dos adquirentes dos lotes residenciais do Empreendimento, promitentes compradores nos Contratos Imobiliários;
“Dia Útil” ou “Dias Úteis”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
“Distribuição Parcial”	Possibilidade de encerramento da Oferta caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
Documentos da Emissão	(i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) o presente Termo de Securitização; e (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
“El Shadai” ou “Fiador”	El Shadai Participações e Empreendimentos Ltda. EPP, com sede na Avenida T-15, esquina com a Rua C-264, nº 1848, Quadra 592, Lote nº 10, Setor Nova Suíça, cidade de Goiânia, Estado de Goiás, inscrita no CNPJ/MF sobre nº 06.980.232/0001-30;

“Emissão”	A presente emissão de CRI, que constitui a 10ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
“Empreendimento” ou “Empreendimento imobiliário”	Significa empreendimento imobiliário residencial, composto por 926 (novecentos e vinte e seis) Lotes, desenvolvido pela SPE Jardim Florença segundo a modalidade prevista na Lei nº 6.766/79, denominado Loteamento Jardim Florença, localizado na cidade de Mineiros, Estado de Goiás, registrado perante o Cartório do 1º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Comarca de Mineiros/GO, objeto da matrícula nº 24.345;
“Escritura de Emissão”	Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado nesta data, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;
“Escriturador”	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;
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	As hipóteses previstas nas alíneas da Cláusula 4.1.19.1. deste Termo;
“Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Lastro”	São os eventos nos quais a Cedente e/ou os Fiadores obrigaram-se a recomprar ou substituir os Créditos, previstos no Contrato de Cessão e replicados neste Termo na Cláusula 4.1.16.6.2.;
“Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Lastro”	São os eventos nos quais a Cedente e/ou os Fiadores obrigaram-se a recomprar a totalidade dos Créditos, previstos no Contrato de Cessão e replicados neste Termo na Cláusula 4.1.16.6.3.
“Fiadores”	El Shadai Participações e Empreendimentos Ltda. EPP; Carlos Roberto Tavares de Oliveira e sua esposa Luciene Paixão Souza Tavares; Sinval Tavares de Oliveira Filho e sua esposa Lucileia De Freitas Carvalho Tavares; Adriano Ricardo de Freitas Carvalho e sua esposa Susiléia Junqueira Carvalho, e José Virgílio Ferreira Filho e sua esposa Andrielly Carvalho Duarte Ferreira;
“Fiança”	A Fiança prestada pelos Fiadores nos termos do Contrato de Cessão, com renúncia expressa a benefícios de ordem e a outros benefícios previstos na legislação em vigor, a fim de garantir o pontual adimplemento de todas as Obrigações Garantidas;

“Fundo de Reserva”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.16.4 deste Termo;
“Fundo de Obra”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.16.5. deste Termo;
“Garantias”	São as garantias elencadas na Cláusula 4.1.16. deste Termo;
“ICVM 400”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários;
“ICVM 414/04”	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
“ICVM 476/09”	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição;
“ICVM 358/02”	Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada
“Investidor Qualificado”	São os seguintes investidores, conforme estabelecido na regulamentação aplicável: <i>(i)</i> Investidores Profissionais, conforme abaixo; <i>(ii)</i> – pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, nos termos da regulamentação aplicável; <i>(iii)</i> as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; <i>(iv)</i> clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados e <i>(v)</i> os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios quando reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.
“Investidor Profissional”	São os seguintes investidores conforme estabelecido na regulamentação aplicável: <i>(i)</i> instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; <i>(ii)</i> companhias seguradoras e sociedades de

	capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, nos termos da regulamentação aplicável; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes e (ix) os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios quando reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
"INPC-IBGE"	Índice Nacional de Preços ao Consumido do IBGE
"IPCA-IBGE"	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Imóveis" ou "Lotes"	São os Lotes integrantes do Empreendimento;
"Instituição Custodiante"	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
"Investimentos Permitidos"	São os recursos depositados na Conta Centralizadora que integrarão o Patrimônio Separado dos CRI e serão aplicados pela Cessionária, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em: (a) Letras Financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; (b) certificados de depósito bancário com liquidez diária de emissão de instituição financeira de primeira linha com grau de investimento; (c) 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 com classificação de risco AAA ou equivalente por agência de rating internacional.
"José Virgílio e esposa" ou "Fiadores"	José Virgílio Ferreira Filho, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 3280566 DGPC/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 800.587.281-04, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Andrielly Carvalho Duarte Ferreira, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 3861903 SPTC/GO e inscrita no CPF/MF sob

42

	o nº 856.928.321-00, ambos residentes e domiciliados na Rua T-64, esquina com T-05, Qd. 158, Lts. 01/11/12/13, apto. 2.301, Ed. Eminente, Setor Bueno, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás;
“Lei nº 4.728/65”	Lei nº 4.728, de 14 de agosto de 1965, conforme posteriormente alterada, que disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento;
“Lei nº 9.514/97”	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“Lei nº 10.931/04”	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei nº 911, de 1 de outubro de 1969, a lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 4.728/1965, a lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“Lei das Sociedades Por Ações”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“Novos Créditos Cedidos Fiduciariamente”	São os Créditos Imobiliários que acrescerem à garantia de Cessão Fiduciária, até a liquidação total das Obrigações Garantidas, conforme Contrato de Cessão;
“Novos Créditos Lastro”	Créditos Cedidos Fiduciariamente oferecidos em Substituição e que deixarão de integrar a Cessão Fiduciária e serão cedidos definitivamente para a Securitizadora, que os fará representar por CCI;
“Obrigações Garantidas”	São consideradas obrigações garantidas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Cedente e pelos Fiadores nos seguintes instrumentos: (i) nos Contratos Imobiliários pelos Devedores; e (ii) no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Emissão, inclusive, mas não se limitando às obrigações de indenização e de manutenção/regularidade/exequibilidade das Garantias da Operação constituídas em favor da Cessionária, bem como a obrigação de manter na Conta Centralizadora recursos suficientes para pagamento dos CRI e de todas as despesas relacionadas à Emissão
“Oferta Restrita”	A oferta pública com esforços restritos de distribuição dos CRI

“Operação”	A presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Emissão.
“Patrimônio Separado”	É a totalidade dos Créditos e as Garantias submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97;
“Períodos de Capitalização”	Períodos que serão compreendidos entre a Data de Integralização ou Data de Incorporação dos Juros, conforme caso, imediatamente anterior e a próxima Data de Incorporação de Juros, entre a última Data de Incorporação dos Juros e a primeira Data de Pagamento da Remuneração dos Juros e entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data de Integralização e a primeira Data de Incorporação dos Juros. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;
“Prazo de Carência”	Os primeiros 6 (seis) meses após a Data de Emissão, em que não haverá Pagamento dos juros, devendo a Remuneração ser incorporada integralmente ao Valor Nominal atualizado, em cada uma das Datas de Incorporação dos Juros;
“Preço da Cessão”	Valor correspondente ao valor recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou seja, será equivalente à soma do valor nominal unitário dos CRI efetivamente integralizados. Na data de emissão, o Preço da Cessão equivale a R\$ 13.010.821,52 (treze milhões, dez mil reais e oitocentos e vinte e um reais, e cinquenta e dois centavos);
“Prêmio de Resgate Antecipado Voluntário”	Multa compensatória correspondente a 2% (dois por cento) do Saldo Devedor dos CRI, devida pela Cedente na hipótese de Recompra Total Voluntária;
“Primeira Data de Pagamento da Remuneração”	Será o dia 20 de dezembro de 2016;
“Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal”	Quantia a ser recebida na Conta Centralizadora em decorrência dos Créditos ao longo do mês anterior ao da Data de Apuração que deve ser equivalente a, pelo menos, 120% (cento e vinte por

42

	cento) do valor das obrigações pecuniárias dos CRI subscritos e integralizados a vencer no mês da Data de Apuração em questão;
“Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor”	Quantia a ser verificada na Data de Apuração referente ao Saldo Devedor dos créditos, que deverá ser equivalente a, pelo menos 130% (cento e trinta por cento) do Saldo Devedor dos CRI subscritos e integralizados, após o pagamento da parcela a vencer no mês da Data de Apuração.
Razões de Garantia	A Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal e a Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor, quando referidas em conjunto;
“Recompra dos Créditos Lastro”	A obrigação da Cedente e dos Fiadores de recomprar os Créditos Lastro, quando verificadas as Hipóteses de Recompra;
“Recompra Total Voluntária”	Faculdade que poderá ser conferida à Cedente, mediante aditamento ao Contrato de Cessão, depois de decorridos, pelo menos, 3 (três) anos a partir da data de expedição do TVO ou documento equivalente pela municipalidade de realizar voluntariamente a recompra total voluntária dos Créditos Lastro;
“Regime Fiduciário”	Regime fiduciário instituído pela Lei nº 9.514/1997, que segrega os Créditos que lastreiam a emissão dos CRI do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos respectivos CRI, isentando os Créditos de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
“Relatório do Servicer”	Significa o relatório que será disponibilizado pela Servicer para acompanhamento dos Créditos;
“Resgate Antecipado”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1.23 deste Termo;
“Remuneração”	É a remuneração do CRI conforme previsto na cláusula 4.1.1.9 deste Termo de Securitização;
“Remuneração do Agente Fiduciário”	É a remuneração devida ao Agente Fiduciário, nos termos da cláusula 9.5. deste Termo de Securitização;
“Saldo Devedor”	Corresponde ao saldo devedor atualizado dos CRI, o qual será calculado conforme Cláusula 4.1.8 deste Termo de Securitização;

“Servicer”	Empresa especializada em monitoramento e acompanhamento de carteiras de crédito, indicada pela Cessionária e que será responsável por prestar referidos serviços para o monitoramento e acompanhamento dos Créditos;
“Sinval Tavares de Oliveira Filho e esposa” ou “Fiadores”	Sinval Tavares De Oliveira Filho, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 3769824 SSP/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 846.876.221-00, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Lucileia De Freitas Carvalho Tavares, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 3760393 DGPC/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 830.220.401-30, ambos residentes e domiciliados na Rua Samuel Morse, Qd. 169, Lt. 1/5, Ed. Sky Life, apto. 504, St. Serrinha, cidade de Goiânia, Estado de Goiás;
Sócios da SPE Jardim Florença	El Shadai Participações e Empreendimentos Ltda. EPP; Carlos Roberto Tavares De Oliveira; Sinval Tavares De Oliveira Filho e Adriano Ricardo De Freitas Carvalho.
“Taxa de Administração”	Taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA, desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
“Termo de Securitização” de ou “Termo”	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
“Titulares de CRI”	Os detentores de CRI da presente Emissão;
“TVO”	Termo de Verificação de Obras (“TVO”) ou documento equivalente, expedido pela Prefeitura Municipal competente, atestando a conclusão das obras do Empreendimento;
“Valor de Recompra”	Valor de recompra dos Créditos Lastro, que deverá ser pago pelo Cedente e/ou pelos Fiadores, caso verificadas as Hipóteses de Recompra. O valor da recompra será o do saldo devedor dos Créditos Lastro, trazido a valor presente na data de pagamento, acrescidos do valor das parcelas em atraso, se existirem, bem como todas as despesas em aberto e obrigações do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização; e
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	Valor que deverá corresponder, a todo e qualquer tempo, a no mínimo duas prestações mensais vincendas dos CRI, sendo

	consideradas apenas as parcelas devidas a partir de 20 de dezembro de 2016, conforme fluxo de pagamento constante do Anexo II.
--	--

CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Lastro, cedidos à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão e representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Os Créditos Lastro vinculados a presente Emissão têm valor global de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), conforme Cláusula 4.1.2. abaixo, na Data da Emissão (“Valor Total da Oferta”).

3.2. As prestações mensais dos Créditos Lastro a serem pagas pelos Devedores, suas respectivas datas de vencimento, a identificação completa dos Imóveis aos quais estão vinculados os Créditos e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento encontram-se descritas no Anexo I a este Termo de Securitização.

3.3. As CCI representativas dos Créditos Lastro foram emitidas sob a forma escritural, fracionária e sem garantia real imobiliária e encontrar-se-ão custodiadas pela Instituição Custodiante e devidamente registradas na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

3.3.1.1. As CCI são fracionárias representativas da fração dos Créditos correspondente ao período compreendido entre 20 de maio de 2016 e 20 de maio de 2026.

3.4. Os Créditos Lastro e, por conseguinte, as CCI, terão seu valor principal ajustado pelo INPC-IBGE, calculado nos termos dos Contratos Imobiliários.

3.5. Os Créditos Lastro foram transferidos à Securitizadora pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão.

3.6. O Preço de Cessão será pago pela Securitizadora à Cedente na forma prevista no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Lastro, representados pelas CCI, a Securitizadora emite os CRI que integram a 10ª Série de sua 1ª Emissão, com as características descritas a seguir.

4.1.1. Quantidade de CRI

4.1.1.1. São emitidos 130 (cento e trinta) CRI relacionados à 10ª Série da 1ª Emissão.

4.1.2. Valor Global da Emissão e Possibilidade de Distribuição Parcial

4.1.2.1. A 10ª série da 1ª Emissão terá valor total de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), na Data de Emissão. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e o encerramento da distribuição dos CRI caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Colocação Mínima").

4.1.2.2. Ocorrendo a Distribuição Parcial, e caso o Coordenador Líder encerre a distribuição, com a concordância da Securitizadora, continuarão integrando o lastro desta Emissão a totalidade dos Créditos Lastro.

4.1.3. Valor Nominal Unitário

4.1.3.1. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) na Data de Emissão.

4.1.4. Data, Local de Emissão e Registro para Distribuição e Negociação

4.1.4.1. Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI é o dia 05 de maio de 2016 ("Data de Emissão"). O local de emissão é a Cidade de Goiânia, Estado de Goiás.

4.1.4.2. Os CRI serão depositados para custódia eletrônica, distribuição primária e para negociação na CETIP.

4.1.5. Forma

4.1.5.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome do Titular de CRI emitido pela CETIP. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo

Escriturador.

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.1.6.1. Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, corrigido monetariamente pelo INPC-IBGE e acrescido da Remuneração, nos termos da Cláusula 4.1.9.1. deste Termo de Securitização, calculada de forma *pro rata temporis*, a partir da data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio (“Preço de Subscrição”).

4.1.6.2. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.1.7. Prazo, Vencimento e Carência

4.1.7.1. Os CRI terão prazo de 3.667 (três mil, seiscentos e sessenta e sete) dias corridos contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 20 de maio de 2026 (“Data de Vencimento”).

4.1.7.2. Conforme consta do fluxo de pagamentos previsto no Anexo II, a operação conta com carência de 6 (seis) meses de principal e juros. A data do primeiro pagamento de principal e juros será dia 20 de dezembro de 2016.

4.1.8. Atualização do Saldo Devedor

4.1.8.1. O Saldo Devedor dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do INPC-IBGE, mensalmente e será efetuado com base na seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

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

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

C = fator acumulado das variações mensais do INPC, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;
NI_k = valor do número-índice do INPC referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do INPC referente ao mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Integralização ou a última data de aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do INPC, sendo “dup” um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou da última Data de Aniversário, inclusive e a próxima data Data de Aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.

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

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

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

Considera-se data de aniversário o dia 20 (vinte) de cada mês (“Data de Aniversário”), a partir do mês subsequente ao da Data de Integralização.

4.1.9. Remuneração

4.1.9.1 A Remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios de 16,25% (dezesesseis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis a partir da Data de 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:

$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$, 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 = 16,2500; e

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

4.1.9.2. A Remuneração será devida desde a Data de 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 ("data_n") relacionadas na tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização (sendo cada data indicada no Anexo II uma "Data de Pagamento da Remuneração"), observado o disposto na Cláusula 4.1.14. abaixo, referente à prorrogação de prazos.

4.1.9.3. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data de 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 de 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 ("Período de Capitalização").

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

4.1.9.4.1.1. 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, observado o disposto na cláusula 4.1.16.6.3.1.

4.1.9.5. Não obstante o cálculo e a incidência conforme previsto na cláusula 4.1.9.3., durante os primeiros 6 (seis) meses após a Data de Integralização, não haverá Pagamento dos Juros, devendo a Remuneração ser incorporada integralmente ao Valor Nominal atualizado, em cada data de aniversário que ocorrer após a Data de Integralização, sendo a primeira em 20 de junho de 2016 e a última em 20 de novembro de 2016 ("Prazo de Carência" e "Datas de Incorporação dos Juros", respectivamente).

4.1.9.3.1 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 Lastro e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração.

4.1.10. Amortização

4.1.10.1. O Valor Nominal Unitário de cada CRI será amortizado na forma do Anexo II deste Termo.

Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = VNa \times TA$$

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 de acordo com a tabela atual de amortização constante do Anexo II.

Valor Nominal Remanescente após cada amortização:

$$VNR = VNa - AM_i$$

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

VNa = conforme definido acima;

AMi = conforme definido acima;

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização VNR assume o lugar de VNB (Valor Nominal base) para efeito de atualização.

4.1.11. Multa e Juros Moratórios

4.1.11.1. Ocorrendo qualquer impontualidade injustificada da Securitizadora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, tendo havido adimplemento pelos Devedores das prestações decorrentes dos Contratos Imobiliários, bem como eventual correção monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e indenizações devidas pelos Devedores, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Securitizadora devidamente acrescidos da remuneração respectiva ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: (i) se o atraso for de até 05 (cinco) Dias Úteis o valor será acrescido de multa de 2% (dois por cento) do débito, sendo que o débito será corrigido monetariamente de acordo com a variação positiva e acumulada do IPCA-IBGE, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total do débito, calculados diariamente, até a data do seu efetivo pagamento; e (ii) se o atraso for superior a 05 (cinco) Dias Úteis o valor será acrescido de multa de 10% (dez por cento) do débito, sendo que o débito será corrigido monetariamente de acordo com a variação positiva e acumulada do IPCA-IBGE, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados diariamente, sobre o valor total do débito, até a data do seu efetivo pagamento.

4.1.12. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

4.1.12.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.1.14. abaixo, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, 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.

4.1.13. Local de Pagamento

4.1.13.1. 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 Securitizadora 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 Securitizadora.

4.1.14. Prorrogação dos Prazos

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

4.1.15. Regime Fiduciário

4.1.15.1. Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Lastro, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.16. Garantias

4.1.16.1. Os CRI não contarão com garantia adicional ou coobrigação da Securitizadora.

4.1.16.2. Além do Regime Fiduciário, o Patrimônio Separado contará com as seguintes garantias:

- a) Cessão Fiduciária;
- b) Fundo de Reserva;
- c) Fundo de Obras; Coobrigação do Cedente e dos Fiadores; e
- d) Alienação Fiduciária de Quotas.

Cessão Fiduciária

4.1.16.3. Mediante o 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 Securitizadora, nos termos da Lei 9.514/97, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como se comprometeu a ceder fiduciariamente à Securitizadora os Novos Créditos Cedidos Fiduciariamente. O Contrato de Cessão será submetido a registro e perdurará

a garantia até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

Fundo de Reserva

4.1.16.4. Será constituído um Fundo de Reserva em garantia ao pagamento dos CRI, cujo Valor Mínimo do Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer tempo, a duas prestações mensais, vincendas, dos CRI, sendo consideradas apenas as parcelas devidas a partir de 20 de dezembro de 2016, conforme o fluxo de pagamento dos CRI constante do Anexo II a este Termo. A Securitizadora deverá descontar da primeira parcela de pagamento do Preço da Cessão o valor de R\$ 3.484,04 (três mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e quatro centavos) por CRI subscrito e integralizado, devendo este valor ser atualizado monetariamente para complementação do Fundo de Reserva, no caso de ocorrer colocações adicionais de CRI após o fim do Primeiro Período de Distribuição. O Fundo de Reserva será utilizado pela Securitizadora para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas.

4.1.16.4.1. O Fundo de Reserva será mantido até o cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas, devendo sempre corresponder ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva. Os valores integrantes do Fundo de Reserva deverão ser aplicados em Investimentos Permitidos, aplicações de renda fixa de baixo risco de crédito e alta liquidez, administrados ou contratados em instituição financeira de livre escolha da Securitizadora.

4.1.16.4.2. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados para complementar o referido pagamento. A Cedente e os Fiadores deverão recompor o Fundo de Reserva sempre que necessário, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento de notificação encaminhada pela Cessionária neste sentido, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora dos valores necessários à sua recomposição.

4.1.16.4.3. Será facultado à Cessionária, decorrido o prazo da notificação acima mencionada, efetuar a recomposição do Fundo de Reserva com o produto dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

4.1.16.4.4. Após a liquidação das Obrigações Garantidas, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Reserva, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das aplicações previstas no item 4.1.16.4.1 acima, serão liberados para a Cedente, em conta a ser oportunamente indicada por esta.

Fundo de Obra

4.1.16.5. O Fundo de Obra consistirá na retenção do valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), a ser feita nos valores a serem liberados à Cedente por conta do pagamento do preço avençado no Contrato de Cessão, os quais serão liberados à Cedente contra o cumprimento de cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento apresentado pela Cedente, cujo cumprimento deverá ser evidenciado por meio de relatórios elaborados por empresa especializada indicada pela Cessionária e contratada às expensas da Cedente.

4.1.16.5.1. O valor do Fundo de Obras será retido apenas uma vez, não sendo devidas quaisquer retenções nas hipóteses de serem colocados CRI adicionais aos CRI objeto da Colocação Mínima; e

4.1.16.5.2. Os valores retidos serão liberados à Cedente contra o cumprimento de cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário apresentado pela Cedente ("Cronograma Físico Financeiro"). O cumprimento do Cronograma Físico Financeiro será evidenciado por meio de relatórios elaborados por empresa especializada indicada pela Cessionária, contratada às expensas da Cedente.

4.1.16.5.3. Os valores revertidos ao Fundo de Obras serão aplicados pela Cessionária nos Investimentos Permitidos.

4.1.16.5.4. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, eventuais recursos remanescentes presentes no Fundo de Obras, líquidos de eventuais impostos incidentes sobre os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, inclusive dos impostos que já tenham retidos na fonte em benefício da Securitizadora, serão liberados para a Cedente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis.

Coobrigação da Cedente e dos Fiadores, Sócios da Cedente

4.1.16.6. 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.

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

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

- a) descumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, inclusive, mas não exclusivamente, o inadimplemento dos Créditos Lastro 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 Cessionária, inclusive, mas não exclusivamente, em relação à formalização dos Contratos Imobiliários junto aos Devedores;
- c) se houver qualquer questionamento de terceiros, seja em relação aos Créditos Lastro, aos Lotes, ao Empreendimento Imobiliário, aos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou às Garantias da Operação;
- d) se houver a cessão dos direitos dos Contratos Imobiliários pelos Devedores em desobediência ao item 5.4 do Contrato de Cessão ;
- e) 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 Cessionária, pagando-lhe o Valor de Recompra respectivo, a Cedente não terá titularidade do Crédito Imobiliário;
- f) se houver, a qualquer tempo, o desenquadramento dos Créditos Lastro quanto aos Critérios de Elegibilidade da Cessionária;
- g) 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, inclusive incorreção do valor dos Créditos e quanto às declarações prestadas Contrato de Cessão; e
- h) caso, por qualquer razão, não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias da Operação conferidas à Cessionária.

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

- a) descumprimento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Emissão, 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;
- b) caso não seja apresentado à Cessionária, em até 8 (oito) meses a contar da data de assinatura do Contrato de Cessão TVO, atestando a conclusão das obras do Empreendimento e sua averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, se aplicável;
- c) 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;
- d) 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 no Contrato de Cessão, sem a prévia anuência, por escrito, da Cessionária;
- e) se houver redução de capital da Cedente, sem a prévia concordância, por escrito, da Cessionária;
- f) 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;
- g) 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;

h) 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\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;

i) se nos primeiros 3 (três) meses contados da data de emissão dos CRI (i) a recompra parcial dos Créditos Lastro atingir 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Lastro e (ii) a recompra acumulada de 90 (noventa) dias dos Créditos Lastro atingir 10% (dez por cento) do saldo devedor dos Créditos Lastro;

j) se, a partir do 3º (terceiro) mês (exclusive) contados da data de emissão dos CRI (i) a recompra parcial dos Créditos Lastro atingir 4% (quatro por cento) do saldo devedor dos Créditos Lastro e (ii) a recompra acumulada de 90 (noventa) dias dos Créditos Lastro atingir 10% (dez por cento) do saldo devedor dos Créditos Lastro;

k) se, em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Cessão, não for concluída satisfatoriamente a diligência jurídica sobre os antecessores do Empreendimento Imobiliário, por qualquer razão que não seja imputável exclusivamente à Securitizadora ou seus prestadores de serviço; e

l) se a diligência jurídica dos antecessores, mencionada no item k) acima, constatar qualquer contingência, materializada ou não, em relação aos antecessores do Empreendimento Imobiliário que, a critério da Securitizadora, possa impactar negativamente o Empreendimento Imobiliário, a validade desta Cessão de Créditos ou o recebimento livre e desembaraçado dos Créditos Imobiliários

4.1.16.6.3.1. A Cedente poderá, mediante aditamento ao Contrato de Cessão, realizar voluntariamente a Recompra Total dos Créditos Lastro ("Recompra Total Voluntária"). Nesta hipótese, a Cedente deverá observar os prazos e valores mencionados na cláusula 4.1.16.6.4. abaixo e, adicionalmente, a Securitizadora deverá promover o Resgate Antecipado dos CRI e cobrar da Cedente, caso a Recompra Total Voluntária ocorra em prazo inferior a, pelo menos, 3 (três) anos a partir da data de expedição do competente TVO, a título de penalidade pela Recompra Total Voluntária, multa compensatória correspondente a 2% (dois por cento) do Saldo Devedor dos CRI, apurado nos termos previstos neste instrumento ("Prêmio de Resgate Antecipado Total Voluntário"), de forma que Valor de Recompra seja adicionado do Prêmio de Resgate Antecipado Total Voluntário. Não será devido o Prêmio de Resgate Antecipado

Voluntário, caso os Devedores dos Créditos Lastro promovam voluntariamente o pagamento antecipado de tais Créditos.

4.1.16.6.4. Verificadas as Hipóteses de Recompra, à Cessionária é conferido o direito de exigir, observadas as cláusulas a seguir, a imediata recompra dos Créditos Lastro pela Cedente que obriga-se a recomprar os Créditos Lastro relacionados à Hipótese de Recompra dos Créditos verificada, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comunicação que venha a receber da Cessionária neste sentido, sendo certo que o valor da recompra será o do saldo devedor dos Créditos Lastro, trazido a valor presente na data de pagamento, acrescidos do valor das parcelas em atraso, se existirem, bem como todas as despesas em aberto e obrigações do Patrimônio Separado, na forma apurada na forma prevista neste Termo de Securitização ("Valor de Recompra").

4.1.16.6.4.1. Na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra, a Securitizadora convocará Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência de recompra dos Créditos Lastro ("Recompra dos Créditos Lastro"), podendo, no entanto, a seu exclusivo critério, exigir a imediata Recompra dos Créditos Lastro da Cedente.

4.1.16.6.4.2. No caso de ocorrência de uma das Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Lastro, deverá ser observado o disposto na cláusula 4.1.16.6.5. abaixo, sendo necessária a convocação de Assembleia de Titulares dos CRI apenas no caso do não cumprimento da Substituição nos prazos estipulados.

4.1.16.6.4.3. Caso seja deliberado em Assembléia de Titulares dos CRI, ou exigido pela Securitizadora de imediato, conforme previsto acima, a Recompra Total dos Créditos Lastro ("Obrigação de Recompra"), o Valor de Recompra deverá ser integralmente utilizado para a quitação integral das Obrigações Garantidas e quitação dos CRI ("Vencimento Antecipado").

4.1.16.6.5. Ocorrendo qualquer uma das Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Lastro, conforme previstas acima e observadas, a Cedente poderá, alternativamente à sua obrigação de recomprar os Créditos Lastro em que tenha verificado uma ou mais Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Lastro, solicitar a substituição do Crédito Lastro por um Crédito Cedido Fiduciariamente ("Substituição").

4.1.16.6.5.1. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente que forem oferecidos em Substituição aos Créditos Lastro em que tenha se verificado uma ou mais Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Lastro ("Crédito Lastro Substituído") serão selecionados pela Securitizadora e deverão (i) ter saldo devedor igual ou superior ao valor do Crédito Lastro substituído e (ii) atender aos Critérios de Elegibilidade da Cessionária, constantes do Anexo VI do Contrato de Cessão.

4.1.16.6.5.2. Os Créditos Lastro Substituídos, representados pelas respectivas CCI, serão devolvidos pela Securitizadora à Cedente mediante a transferência eletrônica das CCI nos sistemas da CETIP e deixarão de estar vinculados ao Patrimônio Separado como lastro da Emissão. Os Créditos Lastro Substituído passarão a integrar a Cessão Fiduciária, sempre que isso for possível, a critério da Cessionária.

4.1.16.6.5.3. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente oferecidos em Substituição ("Novos Créditos Lastro") deixarão de integrar a Cessão Fiduciária e serão cedidos definitivamente para a Securitizadora, que os fará representar por CCI. As CCI representativas dos Novos Créditos Lastro passarão a integrar o lastro da Emissão de CRI, independentemente de aprovação ou autorização dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário da Emissão.

4.1.16.6.5.4. A Substituição tratada nas cláusulas anteriores será formalizada por meio de aditamento ao Contrato de Cessão, a ser celebrado nos termos do Contrato de Cessão. Todos os custos decorrentes da Substituição serão de responsabilidade da Cedente, inclusive os custos de emissão das CCI sobre os Novos Créditos Lastro.

4.1.16.6.5.5. A substituição deverá ser concluída no prazo máximo de 30 (trinta) dias, de forma a não prejudicar o recebimento dos créditos e o fluxo dos CRI. Caso, por qualquer motivo, a Substituição não seja concluída neste prazo, a Cedente deverá efetuar a recompra do Crédito Lastro em questão, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas após o decurso do prazo de substituição ora concedido, nos termos indicados no Contrato de Cessão.

Alienação Fiduciária de Quotas

4.1.16.7. Mediante a Alienação Fiduciária de Quotas, os sócios da Cedente alienaram fiduciariamente à Securitizadora, 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.

4.1.16.8. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá se utilizar dos seguintes recursos, observada prioritariamente (mas não necessariamente) a seguinte ordem, para cumprir as obrigações de pagamento dos CRI: (1º) recursos oriundos da Cessão Fiduciária; (2º) recursos oriundos do Fundo de Reserva; (3º) recursos oriundos da excussão da Fiança e/ou (4º) recursos oriundos da excussão da Alienação Fiduciária de Quotas.

4.1.16.9. Até a liquidação de todas as Obrigações Garantidas, a Cedente e a Securitizadora concordam (i) que não haverá liberação parcial e/ou proporcional das Garantias, salvo se

referida liberação for previamente aprovada em Assembleia dos Titulares de CRI, convocada, na forma deste Termo de Securitização, exclusivamente para este fim; e (ii) em não realizar qualquer ato ou incorrer em qualquer omissão que acarrete ou possa resultar na redução das Garantias.

4.1.16.10. Na data de Emissão do presente Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Quotas encontra-se devidamente registrada no correspondente Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

4.1.17. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora para a aquisição dos Créditos Lastro e, portanto, para o pagamento do Valor de Cessão nos termos do Contrato de Cessão, bem como para o pagamento das despesas incorridas com a Operação.

4.1.18. Hipóteses de Avaliação dos CRI

4.1.18.1. Observadas as disposições específicas aplicáveis à Substituição, na ocorrência das Hipóteses de Recompra mencionadas nas cláusulas 4.1.16.6.2. e 4.1.16.6.3. acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia dos Titulares de CRI, tão logo tenham conhecimento do fato, para deliberar sobre a eventual declaração do vencimento antecipado dos CRI, bem como acerca de qualquer outra medida que os Titulares de CRI em Circulação julguem necessárias à defesa de seus interesses ("Hipóteses de Avaliação"). Caso a Securitizadora e o Agente Fiduciário deixem de convocar a Assembleia Geral aqui mencionada, referida assembleia poderá ser convocada por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do total dos CRI em Circulação.

4.1.18.2. A Assembleia dos Titulares de CRI mencionada na Cláusula 4.1.18.1. acima será instalada observado o quorum previsto na Cláusula 10.4. abaixo e deverá deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado dos CRI e as demais matérias pertinentes, sendo que a decretação do não vencimento antecipado dependerá de voto desfavorável de 2/3 (dois terços) do total dos CRI em Circulação. Caso esse quorum não seja alcançado ou a Assembleia não seja realizada por qualquer motivo, os CRI serão declarados antecipadamente vencidos pela Securitizadora.

4.1.18.3. Caso venha a ocorrer ou ser declarado o vencimento antecipado dos CRI a excussão das Garantias deverá ser imediata e automática, independentemente de realização de nova Assembleia Geral de Titulares de CRI.

4.1.19. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

4.1.19.1. As seguintes hipóteses serão consideradas eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (a) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- (d) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido as prestações devidas pelos Devedores ou diretamente da Cedente ou da Fiadora; e
- (e) falta de cumprimento pela Securitizadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, não sanada em 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento, pela Securitizadora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

4.1.19.2. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação.

4.1.19.3. Na Assembleia Geral, que será instalada observado o quorum previsto na Cláusula 10.4. deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI poderão optar, por deliberação de

Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação, por não declarar liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.19.4. Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.20. Publicidade

4.1.20.1. Os fatos relevantes acerca da Emissão deverão ser publicados no Diário da Manhã, assim como prontamente informados diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

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

4.1.21. Índice de Atualização Monetária

4.1.21.1. Na hipótese de o INPC-IBGE ser extinto ou considerado inaplicável, os valores correspondentes aos pagamentos dos CRI passarão a ser corrigidos pelo índice que o substituir e, em não havendo, de acordo com a variação positiva e acumulada do IPCA-IBGE.

4.1.22. Valor de Recompra dos Créditos Lastro

4.1.22.1. A Securitizadora deverá utilizar os recursos decorrentes do pagamento do Valor de Recompra exclusivamente para realizar a amortização extraordinária dos CRI, ou mesmo o resgate antecipado dos CRI se for o caso.

4.1.23. Resgate Antecipado

4.1.23.1. Os CRI deverão ser resgatados antecipadamente com os recursos advindos do pagamento dos Créditos Lastro (i) efetuados diretamente pelos Devedores, ou (ii) mediante a utilização do Valor de Recompra e do Prêmio de Resgate Antecipado Total Voluntário, caso aplicável, os quais devem ser suficientes à liquidação das obrigações do Patrimônio Separado.

4.1.24. Amortização Extraordinária

4.1.24.1. A Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária total ou parcial dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, caso seja verificado o pagamento antecipado dos Créditos pelos Devedores, sem necessidade de prévia autorização dos Titulares de CRI.

4.1.24.2. A amortização extraordinária deverá ser realizada por meio do pagamento de percentual do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida, dos CRI.

4.1.24.2.1. Previamente a qualquer amortização extraordinária, o Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente, acrescido da Remuneração, observadas as condições previstas neste Termo de Securitização.

4.1.24.3. O pagamento da amortização extraordinária será efetuado sob a supervisão do Agente Fiduciário, alcançando os CRI proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, e observada a sequência de pagamentos prevista na cláusula 7.3. Ocorrendo a amortização extraordinária parcial, a Securitizadora deverá informar à CETIP, ao Agente Fiduciário e aos Investidores sobre a realização do evento e o valor que será amortizado extraordinariamente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis antes da data de pagamento da próxima Parcela Mensal de Amortização, bem como a apresentação do novo fluxo, se for o caso.

4.1.24.4. O Agente Fiduciário deverá informar aos Titulares de CRI sobre a amortização extraordinária no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Apuração em que tiver tomado conhecimento do pagamento antecipado dos Créditos Lastro pelos Devedores.

4.1.24.5. A Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes do pagamento antecipado dos Créditos pelos Devedores exclusivamente para pagar os Titulares de CRI, bem como para cumprir as demais obrigações do Patrimônio Separado, se houver, na Data de Aniversário do mês imediatamente subsequente ao da data do efetivo recebimento pela Securitizadora dos referidos recursos decorrentes do pagamento antecipado dos créditos imobiliários dos Devedores.

4.1.24.6. 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.

4.1.25. Fatores de Risco

4.1.25.1. 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 Securitizadora, aos Devedores e aos próprios CRI objeto desta Oferta Restrita. 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 abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI:

- a) *A capacidade da Securitizadora em honrar suas obrigações decorrentes do CRI depende do pagamento dos Créditos Lastro pelos Devedores.* Os CRI são lastreados nos Créditos Lastro, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Securitizadora. Os Créditos Lastro representam créditos detidos pela Securitizadora contra os Devedores, compostos por parcelas do preço de aquisição dos lotes. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer coobrigação da Securitizadora, sem prejuízo das garantias estabelecidas no presente Termo de Securitização. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelos Devedores, de suas obrigações assumidas nos Contratos Imobiliários, respectivamente, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores poderá afetar negativamente a capacidade dos Devedores em honrar suas obrigações nos termos dos Contratos Imobiliários e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.
- b) *A coobrigação da Cedente e a Fiança podem não ser honradas pelas partes.* Não obstante a Cedente e os Fiadores terem assumido a obrigação de honrar o cumprimento das Obrigações Garantidas, o cumprimento destas obrigações poderá ser afetado caso sobrevenha mudança de fato no estado econômico financeiro da Cedente e/ou dos Fiadores que comprometa as suas disponibilidades financeiras e os impeçam de cumprir as obrigações, afetando, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.
- c) *Risco de performance e atraso na entrega do Empreendimento, bem como relacionados à impossibilidade de obter o TVO e/ou outras autorizações necessárias às atividades da Cedente e do Loteamento.* Os Créditos Lastro vinculados à Emissão são decorrentes da alienação de lotes residenciais que integrarão o Empreendimento, cujas obras ainda não foram concluídas. A não conclusão do Empreendimento, bem como o fato de a Cedente

ter dificuldades ou não conseguir obter o TVO e/ou outras autorizações e licenças relativas ao Empreendimento Imobiliário, nos prazos legais ou no prazo convencionado nos Contratos Imobiliários poderá ensejar a suspensão do pagamento dos Créditos pelos Devedores, e a Cedente estará sujeita às ações judiciais dos Devedores, assim como à cobrança de penalidades decorrentes do inadimplemento da obrigação de conclusão das obras, que poderá afetar negativamente a sua capacidade econômico financeira.

- d) *Riscos relativos às obras do Loteamento:* O Loteamento ainda está em fase de execução de obras. Desta forma, a reputação e a qualidade técnica das obras do Loteamento, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade do Loteamento dependem de certos fatores que estão fora do controle da Emissora e da Cedente, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas do Loteamento 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 operacionais da Cedente sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento da Coobrigação pela Cedente será comprometida. Caso as vendas do Loteamento sejam prejudicadas, isso pode impactar negativamente a Cessão Fiduciária, na medida em que não serão acrescentados à garantia Novos Créditos Cedidos Fiduciariamente.
- e) *Credores Privilegiados.* A Medida Provisória nº 2.158, em seu artigo 76, estabelece as normas para a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica, e determina que não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Securitizadora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com o Titular de CRI sobre o produto de realização dos Créditos em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado.
- f) *Operação estruturada e ausência de jurisprudência consolidada acerca de questões envolvidas em operações de securitização.* A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de obrigações de parte à parte estipuladas através dos contratos da Emissão, que constituem obrigações de natureza cível regulada pela legislação em vigor e regulatória, no que pertine aos valores mobiliários e à Oferta. Entretanto, em razão do noviciado destas operações ainda é incipiente a jurisprudência a respeito deste tipo de operação de securitização. Assim, em situações de litígio entre as partes ou em caso de necessidade de interpretação de qualquer cláusula contratual,

poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para a eficácia do arcabouço contratual.

- g) *Os Créditos poderão ser objeto de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária.* Na ocorrência das hipóteses de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária previstas no presente Termo de Securitização, o Titular do CRI receberá antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, o Titular do CRI deixa de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos. Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Titular de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- h) *Dispensa do registro na CVM.* Tendo em vista que os CRI serão colocados com esforços restritos, nos termos da ICVM 476/09, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro de distribuição previsto no artigo 19, da Lei nº 6.385/1976. Deste modo, a CVM não analisará os documentos relacionados à emissão dos CRI. Os investidores devem assim buscar obter informações, para tomada de decisão de subscrição e integralização dos CRI, com a instituição contratada para realizar a colocação pública destes valores mobiliários ou com a Securitizadora, em caso de aquisição no mercado secundário.
- i) *Insuficiência das Garantias.* Na hipótese de inadimplemento dos CRI, as Garantias poderão ser executadas para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. 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 em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado da Cedente. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, dos CRI.
- j) *Risco de criação de novos tributos ou alteração nas alíquotas de tributos incidentes sobre os CRI.* Os Titulares do CRI estão sujeitos à tributação indicada no Anexo III ao presente Termo de Securitização. Caso ocorra a imposição de novo tributo ou a majoração da alíquota atualmente considerada para a os tributos incidentes sobre os rendimentos auferidos pelos Titulares de CRI, a rentabilidade final do CRI pode não ser a esperada pelo Titulares do CRI.
- k) *Risco de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência das Instituições Financeiras*

escolhidas para os Investimentos Permitidos. Os valores aplicados nos Investimentos Permitidos estão sujeitos ao risco de crédito de referidas instituições financeiras. Em caso de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência da instituição financeira escolhida, é possível que a Securitizadora não consiga obter a restituição dos recursos aplicados nos Investimentos Permitidos e, conseqüentemente, não consiga efetuar o pagamento dos Créditos em caso de inadimplemento dos Devedores ou descumprimento das Obrigações Garantidas.

- l) *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.
- m) *Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada no que se refere a aspectos técnicos e ambientais do Empreendimento e aos Devedores:* a auditoria jurídica realizada na presente Emissão, limitou-se à análise da legalidade da Emissão e dos instrumentos contratuais e societários que estruturam a Emissão e seus participantes, para verificar a conformidade com a legislação vigente. A auditoria jurídica teve por objetivo identificar eventuais contingências relacionadas aos aspectos registrais do Empreendimento e à Cedente, na qualidade de proprietária do Imóvel. Não foram objeto da auditoria jurídica questões legais atinentes aos Devedores, ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Imóvel e à viabilidade técnica do Empreendimento, tendo sido considerado como presunção de regularidade o efetivo registro do loteamento, que pressupõe a prévia aprovação do projeto de construção de acordo com as posturas municipais de uso e ocupação do solo. Adicionalmente, podem existir contingências em relação aos antecessores do Empreendimento que podem impactar negativamente o recebimento dos Créditos Lastro, sendo certo que, até a Data da Emissão, não foi possível realizar a diligência jurídica sobre os antecessores.
- n) *Risco referente à não conclusão da diligência jurídica realizada sobre a Cedente, o Empreendimento, os Fiadores, Contratos Imobiliários e os Antecessores do Empreendimento:* Até a Data da Emissão, os assessores legais da Emissora não concluíram a diligência jurídica do Empreendimento, dos Fiadores, dos Contratos Imobiliários e dos Antecessores do Empreendimento, em razão da ausência dos documentos exigidos para análise jurídica. Eventuais contingências, débitos, ações judiciais, procedimentos administrativos, restrições de qualquer natureza e passivos podem incidir sobre Empreendimento, os Fiadores, os Contratos Imobiliários e os Antecessores do Empreendimento e podem não ter sido identificados pelos assessores legais da Emissora. A diligência jurídica não abrangeu a análise de todos os Contratos

Imobiliários, não sendo possível atestar a perfeita formalização dos Contratos Imobiliários e constituição dos Créditos, o que pode impactar o CRI e as Garantias da operação. Tais passivos e contingências podem impactar negativamente a capacidade e a legitimidade da Cedente de realizar a cessão definitiva e fiduciária dos Créditos e a capacidade e legitimidade dos Sócios da Cedente de alienarem fiduciariamente as quotas da SPE Jardim Florença, podendo mesmo ensejar a nulidade das Garantias e do Contrato de Cessão. Do mesmo modo, passivos e contingências envolvendo a Cedente, os Antecessores e o Empreendimento podem afetar o pagamento integral e pontual dos Créditos e, por consequência, os Investidores dos CRI.

- o) *Capacidade dos Devedores, dos Fiadores e/ou da Cedente de honrar suas obrigações:* A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade de pagamento dos Devedores, dos Fiadores e/ou da Cedente de honrar suas obrigações. Assim, a existência de outras obrigações assumidas pelos Devedores, pelos Fiadores e/ou pela Cedente poderá comprometer o seu fluxo de pagamento e comprometer o cumprimento das obrigações relacionados ao pagamento dos Créditos e/ou da Cedente e Fiadores de cumprir as Garantias constituídas.
- p) *Risco do Quorum de deliberação em assembleia geral de Titulares de CRI:* As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares de CRI são aprovadas respeitando os quoruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.
- q) *Baixa Liquidez no Mercado Secundário:* Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, a Emissão foi realizada no âmbito da ICVM 476 e desta forma os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Titulares de CRI.
- r) *Risco de Desapropriação do Imóvel:* O Imóvel relacionado ao Empreendimento poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente o pagamento dos Créditos e a excussão da Cessão Fiduciária.

- s) *Risco de Tombamento*: O Imóvel e/ou a área de seu entorno, poderá ser objeto de tombamento, total ou parcialmente, pelo poder público. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Lastro e, conseqüentemente, o fluxo do lastro do CRI, bem como os Créditos Cedidos Fiduciariamente.
- t) *Risco de Rentabilidade dos Investimentos Permitidos*: Não há garantia de rentabilidade em relação aos Investimentos Permitidos.
- u) *Riscos associados à compra, Loteamento, construção e venda de lotes*: O Empreendimento possui novas fases a serem lançadas e a manutenção das Razões de Garantia pressupõem a continuidade das vendas relativas ao Loteamento. 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, e conseqüentemente os CRI, 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 conseqüente 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 Loteamento, 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 Loteamento 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;
 - A construção e a venda do Loteamento pode não ser concluída 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.
- v) *Riscos decorrentes do sistema de amortização adotado para a correção dos Contratos Imobiliários:* Os Contratos Imobiliários contemplam um sistema de amortização que pode ensejar questionamentos por parte dos Devedores, inclusive em âmbito judicial, sob o argumento de que sua aplicação ensejaria capitalização de juros. No mais, aplicando-se o sistema de amortização eleito nos Contratos Imobiliários, as parcelas devidas em razão da aquisição a prazo dos Lotes aumentam ao longo dos anos, o que pode aumentar a inadimplência da carteira. Esses dois fatores podem impactar o recebimento dos Créditos e, conseqüentemente, afetar negativamente o CRI.
- w) *Débitos fiscais incidentes sobre o Empreendimento Imobiliário:* Existem débitos fiscais incidentes sobre o Empreendimento Imobiliário, decorrentes de IPTU e de contribuições e/ou taxas cobradas pela municipalidade de Mineiros/GO, que não foram pagos pela Cedente, no valor não atualizado de R\$ 386.696,18 (trezentos e oitenta e seis mil, seiscentos e noventa e seis reais e dezoito centavos). A cobrança desses débitos pode afetar negativamente a titularidade da Cedente sobre os Lotes e a sua capacidade de aliená-los, o que pode impactar negativamente no atendimento das Razões de Garantia.

consequentemente, no pagamento dos CRI, caso os Créditos Lastro não sejam pagos e seja necessária a excussão da Cessão Fiduciária.

- x) *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.

4.1.26. Classificação de Risco

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

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

4.1.26.3. 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 V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços de distribuição, com a intermediação do Coordenador Líder (“Oferta Restrita”).

5.2. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos de colocação, a Emissão não será registrada junto à CVM, nos termos da ICVM 476/09.

5.3. No âmbito da Oferta Restrita, (i) o Coordenador Líder somente poderá acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, em conjunto; e (ii) os CRI somente poderão ser adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos do artigo 3º da ICVM 476/09.

5.4. O público alvo da Oferta Restrita será composto por investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

5.5. A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidor profissional. Os CRI não poderão ser negociados antes de completados 90 (noventa) dias da subscrição ou aquisição dos CRI pelos respectivos titulares nos termos dos artigos 13 e seguintes da ICVM 476/09. Decorrido esse prazo, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, conforme definido na legislação aplicável da CVM, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei 6.385/76 e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

5.6. A Emissão e a Oferta Restrita não poderão ser aumentadas em nenhuma hipótese.

5.7. O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente pelo INPC-IBGE, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização.

5.8. Exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), 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 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.

CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Securitizadora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Lastro vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

6.1.1. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo de Securitização à Instituição Custodiante, para registro e custódia conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

6.2. Os Créditos Lastro sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997.

6.3. Os Créditos Lastro objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado

e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.4. A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil separado e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

CLÁUSULA VII – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Lastro e demais encargos acessórios.

7.1.1. A eventual contratação de terceiros para administração e cobrança dos Créditos não exime a Securitizadora das responsabilidades decorrentes da administração do Patrimônio Separado.

7.1.2. Mensalmente o Agente Fiduciário divulgará em seu site, os relatórios relativos à gestão dos Créditos que receber mensalmente da Securitizadora.

7.2. A Securitizadora somente responderá pelos prejuízos que causar por ação ou omissão com culpa grave ou dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que por resultado de decisão judicial transitada em julgado.

7.3. Sequência de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado:

- (i) pagamento das despesas e comissões relativas à securitização;
- (ii) pagamento dos juros referentes aos CRI vencidos no respectivo mês do pagamento;
- (iii) pagamento do principal dos CRI relativo ao respectivo mês de pagamento;
- (iv) pagamento relativo às antecipações e liquidações dos Contratos Imobiliários ocorridos no Patrimônio Separado;
- (v) Na hipótese de pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado, os recursos

residuais serão devolvidos à Cedente na Conta Autorizada.

CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

8.1. A Securitizadora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM nos termos da ICVM 414/04, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (c) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) seus 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;
- (e) nos termos do Contrato de Cessão, é legítima e única titular dos Créditos;
- (f) a celebração do Contrato de Cessão, a cessão dos Créditos Lastro e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, dos quais seja parte, ou sejam partes seus controladores, controladas e coligadas; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar que esteja sujeito ou que estejam sujeitos seus controladores, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que a afete ou afete seus controladores, controladas e coligadas;
- (g) o Contrato de Cessão foi por ela validamente celebrado e constitui obrigação sua legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os termos;
- (h) a cessão de Créditos nos termos do Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Securitizadora, assim

como entre a Securitizadora e os Devedores;

- (i) as CCI e os Créditos por ela representados, após o cumprimento das Condições Suspensivas previstas na cláusula 3.1. do Contrato de Cessão e nos termos das declarações e garantias prestadas pela Cedente no Contrato de Cessão, serão de sua legítima e exclusiva titularidade, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza;
- (j) conforme declarações e garantias prestadas pela Cedente, no Contrato de Cessão, o Imóvel relacionado ao Empreendimento encontra-se livre e desembaraçado de ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real;
- (k) o Preço da Cessão acordado entre a Securitizadora e a Cedente na forma do Contrato de Cessão representa o valor econômico dos Créditos Lastro, calculado com base nos termos e condições atuais dos Contratos Imobiliários, bem como na expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos, em quantia suficiente para a satisfação das obrigações da Securitizadora decorrentes deste Termo de Securitização;
- (l) a partir da data em que foram adquiridos pela Securitizadora, os Créditos Lastro objeto do Contrato de Cessão não são ou foram objeto (i) de qualquer contestação judicial, extrajudicial, administrativa ou arbitral, por parte dos Devedores; (ii) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita no Contrato de Cessão; (iii) depósito judicial dos Créditos Lastro, no contexto de questionamentos feitos pelos Devedores; (iv) de cessão, outorga em garantia, ou qualquer outro tipo de ônus, gravame ou restrição; ou (v) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício pela Securitizadora dos direitos relacionados aos Créditos Lastro e que possa impedir a presente emissão;
- (m) nos termos da opinião legal preliminar emitida por escritório especializado, não foi possível identificar lançamento de quaisquer débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais, exceto os débitos de IPTU e de contribuições e/ou taxas cobradas pela municipalidade de Mineiros/GO, no valor não atualizado de R\$ 386.696,18 (trezentos e oitenta e seis mil, seiscentos e noventa e seis reais e dezoito centavos) que incidem atualmente sobre o Empreendimento Imobiliário;
- (n) foi diligente na verificação e não tem conhecimento da existência, baseada nas declarações e garantias prestadas pela Cedente, no Contrato de Cessão, de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente em qualquer tribunal ou câmara arbitral, até a presente data, que afetem ou

possam vir a afetar os Imóveis, os Créditos Lastro e o Contrato de Cessão;

- (o) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (p) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

8.2. A Securitizadora declara que foi contratado assessor legal para análise diligente dos documentos relacionados aos CRI, para verificação da legalidade e da ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

8.3. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da legislação ou da regulamentação em vigor, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente devidamente registrada na CVM;
- (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (d) manter os documentos mencionados na alínea (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo legal;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("ICVM 358/02"), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da ICVM 358/02;
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

- (h) comunicar imediatamente após tomar conhecimento, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra;
- (i) calcular, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário de cada CRI.

CLÁUSULA IX – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Securitizadora nomeia e constitui a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Securitizadora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

9.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (c) 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;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
- (g) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções;
- (h) analisou, diligentemente, os documentos relacionados à Emissão e à Oferta Restrita, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no presente

Termo de Securitização.

9.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- (b) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos vinculados ao Patrimônio Separado caso a Securitizadora não o faça;
- (c) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (e) 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 dos seus próprios bens;
- (f) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (g) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (h) emitir parecer sobre a suficiência das Garantias;
- (i) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (j) verificar, no momento em que for nomeado, a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência;

- (k) intimar quem de direito para proceder ao reforço das Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, na forma disposta nos respectivos contratos de Garantia, se for o caso;
- (l) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora;
- (n) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Securitizadora;
- (o) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (p) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI;
- (q) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (r) convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo de Securitização e 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;
- (s) fiscalizar o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (t) realizar conjuntamente com a Securitizadora e acompanhar, diariamente, o cálculo do Valor Nominal Unitário, nas formas previstas neste Termo de Securitização;
- (u) acompanhar, diretamente ou por prepostos que vier a indicar, o pagamento dos Créditos, por meio da análise do relatório mensal que será elaborado pela Securitizadora e por meio de diligências junto à esta;
- (v) elaborar anualmente relatório e colocá-lo, sempre que solicitado, à disposição dos

Titulares de CRI na sede da Securitizadora e na sua própria sede dentro de 4 (quatro) meses do encerramento de cada exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- (i) Créditos Lastro, conforme identificados no presente Termo de Securitização;
 - (ii) eventuais modificações dos Créditos Lastro;
 - (iii) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Lastro, devendo, nesta hipótese, os CRI serem resgatados antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Lastro, conforme estabelecido no presente Termo de Securitização; e
 - (iv) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização e dos CRI.
- (w) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- (x) cientificar os Titulares de CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, por parte da Securitizadora;
- (y) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Lastro e extinto o regime fiduciário, o qual servirá para a realização da baixa, na Instituição Custodiante, bem como desbloqueio da CCI junto à CETIP; e
- (z) notificar a Cedente, em conjunto com a Securitizadora e tão logo tenha conhecimento, para que esta se manifeste, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, sobre a Obrigação de Recompra.

9.5. Pelo exercício de suas atribuições na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, às expensas da Cedente, a seguinte remuneração ("Remuneração do Agente Fiduciário"):

- (a) Para a prestação dos serviços de Agente Fiduciário será cobrado o valor anual de R\$ R\$ 11.070,52 (onze mil, setenta reais e cinquenta e dois centavos), sendo que a 1ª (primeira) parcela devida deverá ser paga até o 5º (quinto) dia do mês subsequente à data de celebração do presente Termo de Securitização e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

9.5.1. A Remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas com publicidade, publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, as quais serão cobertas pela Cedente ou, na falta desta, pelo Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome ou por meio de reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Titulares de CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora. No caso de inadimplemento da Securitizadora das obrigações por ela assumidas no presente Termo de Securitização, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão 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 pelo Agente Fiduciário, na hipótese de atraso no pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência

9.5.2. No caso de inadimplemento da Securitizadora das obrigações por ela assumidas no presente Termo de Securitização, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão 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 pelo Agente Fiduciário, na hipótese de atraso no pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência.

9.6. Sobre os valores em atraso devidos pela Securitizadora ao Agente Fiduciário incidirão

multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário.

9.7. A Securitizadora ressarcirá, às expensas da Cedente, o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicidade, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Securitizadora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.8. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

9.9. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (a) pelo voto de dois terços dos Titulares de CRI; ou
- (b) por deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

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

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

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

9.13. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do presente Termo de Securitização e dos demais documentos da operação, bem como da suficiência das garantias vinculadas ao patrimônio separado.

CLÁUSULA X – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

10.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

10.2. A Assembleia Geral dos Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação ou pela CVM.

10.3. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/1997, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

10.4. A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.5. Cada CRI corresponderá a um voto na Assembleia Geral, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

10.6. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima, serão considerados os CRI em Circulação. Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora na Assembleia Geral de Titulares de CRI.

10.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

10.9. A presidência da Assembleia Geral caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral ou àquele que for designado pela CVM.

10.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, pela maioria absoluta dos CRI em Circulação, e em segunda convocação, pela maioria dos presentes à Assembleia Geral.

10.10.1. As propostas de alterações relativas: (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de vencimento antecipado dos CRI; (vi) procedimentos para a excussão das Garantias; e/ou (vii) quoruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem no mínimo 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

10.11. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.1.19 acima, serão tomadas por Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação.

CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas na Cláusula 4.1.19. acima, em caso de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário.

11.2. A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado será fixada pela Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 11.1. acima.

11.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Lastro integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos e Garantias oriundos dos Créditos que lhe foi transferida; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA XII – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade:

(a) da Cedente, nos termos do Contrato de Cessão:

- (i) as despesas com a remuneração da Securitizadora, do Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, e do Coordenador Líder, as quais serão descontadas do pagamento do Valor de Cessão, conforme cláusula 2.2. c). do Contrato de Cessão;
- (ii) as despesas relativas ao registro das Garantias nos competentes Cartórios, registro dos CRI e das CCI na CETIP, incluindo a taxa de pré-análise e os custos relativos à custódia das CCI, bem como quaisquer outras despesas relativas ao registro de qualquer outro documento no âmbito da Oferta Restrita; e
- (iii) as despesas com publicidade, publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário e da Securitizadora; e
- (v) as despesas com a remuneração recorrente da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

(b) do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado em qualquer hipótese, incluindo a remuneração do Escriturador, bem como as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Lastro integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (iv) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI;
- (v) todas as despesas com publicidade, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora tenha(m) comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos; e

- (vi) todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, no caso de inadimplemento da Securitizadora das obrigações por ela assumidas no presente Termo de Securitização.

12.2. Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI encontram-se descritos no Anexo III a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA XIII – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

13.1. O Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Lastro estão afetados.

CLÁUSULA XIV – DAS COMUNICAÇÕES

14.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para a Cessionária:

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Olinda, S/N, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808,

Edifício Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower

Goiânia – GO

CEP :74.884-120

Telefone: (11) 2528-7731

At.: Sr. Marcelo Yazaki

Correio eletrônico: gestao@fortesec.com.br; marcelo@fortesec.com.br

(b) se para a Cedente:

SPE FLORENÇA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Rua Geraldo Ney, 389, Quadra 65, Lote 05, Sobreloja, Setor Campinas

Goiânia – GO

CEP: 74515-020

At.: José Virgílio Ferreira Filho
Correio eletrônico: diretoria@jvf.com.br

(c) se para os Fiadores:

EL SHADAI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. EPP

Avenida T-15 esquina com a Rua C-264, nº 1848, Quadra 592, Lote nº 10
Setor Nova Suíça
CEP: 74.280-270

At.: Sr. José Virgílio Ferreira Filho
Correio eletrônico: diretoria@jvf.com.br

CARLOS ROBERTO TAVARES DE OLIVEIRA e LUCIENE PAIXÃO SOUZA TAVARES

Rua 134, nº 155, Condomínio Residencial Toulon, sala. 59, Setor Oeste
CEP: 74.120-170
Telefone: (62) 9972-0800
Correio eletrônico: carlintavares@terra.com.br

SINVAL TAVARES DE OLIVEIRA FILHO e LUCILEIA DE FREITAS CARVALHO TAVARES

Rua Samuel Morse, Qd. 169, Lote 1/5. Edifício Sky Life, apartamento. 504,
Santa Serrinha
Goiânia – GO
CEP: 74.835-080
Telefone: (62) 9976-7089
Correio eletrônico: sinvalfilho7@hotmail.com

ADRIANO RICARDO DE FREITAS CARVALHO e SUSILÉIA JUNQUEIRA CARVALHO

Rua 16, nº 145, Apartamento. 2001, Centro
Goiânia – GO
CEP: 74.015-020
Telefone: (62) 3942-7220
Correio eletrônico: adrianoricardo@terra.com.br

(d) se para o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Ferreira de Araújo, 221, conjunto 93,

São Paulo - SP, CEP 05428-000
At.: Marina de Oliveira e Pañella/Ila Alves Sym
Telefone: (11) 2373-7380
E-mail: agentefiduciario@vortexbr.com
Site: www.vortexbr.com

14.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico 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.

CLÁUSULA XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

15.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

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

15.4. Os Documentos da Emissão constituem o integral entendimento entre as Partes.

15.5. 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.

15.6. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os

quoruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Securitizadora.

15.7. Adicionalmente, as Partes concordam que este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (ii) quando verificado de erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares de CRI, ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Cedente, da Cessionária ou dos Devedores, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

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

CLÁUSULA XVI – FORO

16.1. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste da interpretação ou aplicação das previsões contidas neste Termo de Securitização.

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

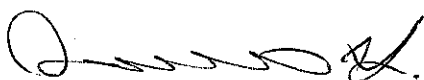
São Paulo, 05 de maio de 2016.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]

CP
L

(Página 1/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A., celebrado em 05 de maio de 2016 entre a Forte Securitizadora S.A e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

FORTE SECURITIZADORA S.A



Nome: MARCO ANTONIO RAIMUNDO
Cargo: DIRETOR



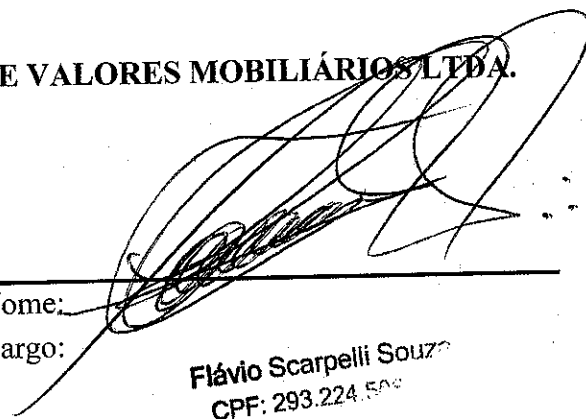
Nome: Lucas Ribuin de Almeida
Cargo: Diretor

(Página 2/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A., celebrado em 05 de maio de 2016 entre a Forte Securitizadora S.A e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Nome:

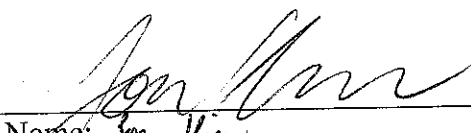
Cargo: Marina de Oliveira e Pañella
CPF: 290.319.598-63


Nome:

Cargo:

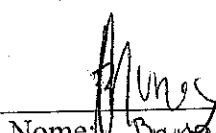
Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.500

Testemunhas:


Nome:

RG nº: 37.373.184-X

CPF/MF nº: 337.448.188-45


Nome:

Bruno Cavalcante Nunes

RG nº: 4532179

CPF/MF nº: 044.160.941-40

**ANEXO I AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 10ª SÉRIE DA 1ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE
SECURITIZADORA S.A.**

**DESCRIÇÃO DAS CCI E DOS IMÓVEIS RELACIONADOS AOS CRÉDITOS
LASTRO**

ANEXO II AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 10ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE SECURITIZADORA S.A.

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS DA 10ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO

Parcela	Data de Pagamento	Saldo Inicial	Juros	Amortização	Total	% Amortização
0	20/05/2016	13.000.000,00				
1	20/06/2016	13.104.148,29	164.148,29	60.000,00	60.000,00	0,4615%
2	20/07/2016	13.209.611,63	165.463,35	60.000,00	60.000,00	0,4579%
3	20/08/2016	13.316.406,64	166.795,01	60.000,00	60.000,00	0,4542%
4	20/09/2016	13.424.550,13	168.143,49	60.000,00	60.000,00	0,4506%
5	20/10/2016	13.534.059,13	169.508,99	60.000,00	60.000,00	0,4469%
6	20/11/2016	13.644.950,87	170.891,74	60.000,00	60.000,00	0,4433%
7	20/12/2016	13.590.780,33	172.291,95	54.170,54	226.462,48	0,3970%
8	20/01/2017	13.535.925,80	171.607,95	54.854,54	226.462,48	0,4036%
9	20/02/2017	13.480.378,62	170.915,31	55.547,17	226.462,48	0,4104%
10	20/03/2017	13.424.130,07	170.213,93	56.248,56	226.462,48	0,4173%
11	20/04/2017	13.367.171,27	169.503,69	56.958,79	226.462,48	0,4243%
12	20/05/2017	13.309.493,27	168.784,48	57.678,00	226.462,48	0,4315%
13	20/06/2017	13.251.086,98	168.056,19	58.406,29	226.462,48	0,4388%
14	20/07/2017	13.191.943,21	167.318,71	59.143,77	226.462,48	0,4463%
15	20/08/2017	13.132.052,64	166.571,91	59.890,57	226.462,48	0,4540%
16	20/09/2017	13.071.405,85	165.815,69	60.646,79	226.462,48	0,4618%
17	20/10/2017	13.009.993,28	165.049,91	61.412,57	226.462,48	0,4698%
18	20/11/2017	12.947.805,27	164.274,47	62.188,01	226.462,48	0,4780%
19	20/12/2017	12.884.832,02	163.489,24	62.973,25	226.462,48	0,4864%
20	20/01/2018	12.821.063,62	162.694,09	63.768,40	226.462,48	0,4949%
21	20/02/2018	12.756.490,03	161.888,90	64.573,59	226.462,48	0,5037%
22	20/03/2018	12.691.101,09	161.073,54	65.388,95	226.462,48	0,5126%
23	20/04/2018	12.624.886,49	160.247,89	66.214,60	226.462,48	0,5217%
24	20/05/2018	12.557.835,81	159.411,81	67.050,68	226.462,48	0,5311%
25	20/06/2018	12.489.938,50	158.565,17	67.897,31	226.462,48	0,5407%
26	20/07/2018	12.421.183,87	157.707,85	68.754,64	226.462,48	0,5505%
27	20/08/2018	12.351.561,08	156.839,70	69.622,79	226.462,48	0,5605%
28	20/09/2018	12.281.059,18	155.960,58	70.501,90	226.462,48	0,5708%

29	20/10/2018	12.209.667,07	155.070,37	71.392,11	226.462,48	0,5813%
30	20/11/2018	12.137.373,50	154.168,92	72.293,56	226.462,48	0,5921%
31	20/12/2018	12.064.167,10	153.256,08	73.206,40	226.462,48	0,6031%
32	20/01/2019	11.990.036,34	152.331,72	74.130,76	226.462,48	0,6145%
33	20/02/2019	11.914.969,54	151.395,69	75.066,80	226.462,48	0,6261%
34	20/03/2019	11.838.954,90	150.447,83	76.014,65	226.462,48	0,6380%
35	20/04/2019	11.761.980,43	149.488,01	76.974,47	226.462,48	0,6502%
36	20/05/2019	11.684.034,01	148.516,07	77.946,41	226.462,48	0,6627%
37	20/06/2019	11.605.103,39	147.531,86	78.930,62	226.462,48	0,6755%
38	20/07/2019	11.525.176,13	146.535,22	79.927,26	226.462,48	0,6887%
39	20/08/2019	11.444.239,64	145.525,99	80.936,49	226.462,48	0,7023%
40	20/09/2019	11.362.281,18	144.504,03	81.958,46	226.462,48	0,7162%
41	20/10/2019	11.279.287,85	143.469,15	82.993,33	226.462,48	0,7304%
42	20/11/2019	11.195.246,58	142.421,21	84.041,27	226.462,48	0,7451%
43	20/12/2019	11.110.144,14	141.360,04	85.102,44	226.462,48	0,7602%
44	20/01/2020	11.023.967,13	140.285,47	86.177,01	226.462,48	0,7757%
45	20/02/2020	10.936.701,98	139.197,33	87.265,15	226.462,48	0,7916%
46	20/03/2020	10.848.334,95	138.095,45	88.367,03	226.462,48	0,8080%
47	20/04/2020	10.758.852,13	136.979,66	89.482,82	226.462,48	0,8249%
48	20/05/2020	10.668.239,42	135.849,78	90.612,70	226.462,48	0,8422%
49	20/06/2020	10.576.482,57	134.705,63	91.756,85	226.462,48	0,8601%
50	20/07/2020	10.483.567,13	133.547,04	92.915,44	226.462,48	0,8785%
51	20/08/2020	10.389.478,46	132.373,82	94.088,67	226.462,48	0,8975%
52	20/09/2020	10.294.201,75	131.185,78	95.276,71	226.462,48	0,9170%
53	20/10/2020	10.197.722,01	129.982,74	96.479,75	226.462,48	0,9372%
54	20/11/2020	10.100.024,03	128.764,51	97.697,98	226.462,48	0,9580%
55	20/12/2020	10.001.092,45	127.530,90	98.931,59	226.462,48	0,9795%
56	20/01/2021	9.900.911,67	126.281,71	100.180,78	226.462,48	1,0017%
57	20/02/2021	9.799.465,93	125.016,75	101.445,74	226.462,48	1,0246%
58	20/03/2021	9.696.739,26	123.735,81	102.726,67	226.462,48	1,0483%
59	20/04/2021	9.592.715,48	122.438,70	104.023,78	226.462,48	1,0728%
60	20/05/2021	9.487.378,21	121.125,22	105.337,27	226.462,48	1,0981%
61	20/06/2021	9.380.710,88	119.795,15	106.667,34	226.462,48	1,1243%
62	20/07/2021	9.272.696,67	118.448,28	108.014,20	226.462,48	1,1515%
63	20/08/2021	9.163.318,59	117.084,41	109.378,08	226.462,48	1,1796%
64	20/09/2021	9.052.559,42	115.703,31	110.759,17	226.462,48	1,2087%
65	20/10/2021	8.940.401,72	114.304,78	112.157,70	226.462,48	1,2390%
66	20/11/2021	8.826.827,82	112.888,59	113.573,90	226.462,48	1,2703%

67	20/12/2021	8.711.819,85	111.454,51	115.007,97	226.462,48	1,3029%
68	20/01/2022	8.595.359,70	110.002,33	116.460,15	226.462,48	1,3368%
69	20/02/2022	8.477.429,03	108.531,81	117.930,67	226.462,48	1,3720%
70	20/03/2022	8.358.009,27	107.042,73	119.419,76	226.462,48	1,4087%
71	20/04/2022	8.237.081,63	105.534,84	120.927,64	226.462,48	1,4468%
72	20/05/2022	8.114.627,06	104.007,91	122.454,57	226.462,48	1,4866%
73	20/06/2022	7.990.626,27	102.461,70	124.000,78	226.462,48	1,5281%
74	20/07/2022	7.865.059,76	100.895,97	125.566,51	226.462,48	1,5714%
75	20/08/2022	7.737.907,75	99.310,47	127.152,01	226.462,48	1,6167%
76	20/09/2022	7.609.150,21	97.704,95	128.757,54	226.462,48	1,6640%
77	20/10/2022	7.478.766,88	96.079,15	130.383,33	226.462,48	1,7135%
78	20/11/2022	7.346.737,22	94.432,83	132.029,65	226.462,48	1,7654%
79	20/12/2022	7.213.040,46	92.765,72	133.696,77	226.462,48	1,8198%
80	20/01/2023	7.077.655,53	91.077,56	135.384,93	226.462,48	1,8769%
81	20/02/2023	6.940.561,13	89.368,08	137.094,40	226.462,48	1,9370%
82	20/03/2023	6.801.735,66	87.637,02	138.825,47	226.462,48	2,0002%
83	20/04/2023	6.661.157,27	85.884,10	140.578,39	226.462,48	2,0668%
84	20/05/2023	6.518.803,83	84.109,04	142.353,44	226.462,48	2,1371%
85	20/06/2023	6.374.652,93	82.311,58	144.150,91	226.462,48	2,2113%
86	20/07/2023	6.228.681,86	80.491,41	145.971,07	226.462,48	2,2899%
87	20/08/2023	6.080.867,64	78.648,27	147.814,22	226.462,48	2,3731%
88	20/09/2023	5.931.187,00	76.781,85	149.680,64	226.462,48	2,4615%
89	20/10/2023	5.779.616,38	74.891,86	151.570,62	226.462,48	2,5555%
90	20/11/2023	5.626.131,91	72.978,01	153.484,47	226.462,48	2,6556%
91	20/12/2023	5.470.709,42	71.039,99	155.422,49	226.462,48	2,7625%
92	20/01/2024	5.313.324,44	69.077,51	157.384,98	226.462,48	2,8769%
93	20/02/2024	5.153.952,19	67.090,24	159.372,24	226.462,48	2,9995%
94	20/03/2024	4.992.567,59	65.077,88	161.384,60	226.462,48	3,1313%
95	20/04/2024	4.829.145,21	63.040,11	163.422,37	226.462,48	3,2733%
96	20/05/2024	4.663.659,34	60.976,61	165.485,87	226.462,48	3,4268%
97	20/06/2024	4.496.083,91	58.887,05	167.575,43	226.462,48	3,5932%
98	20/07/2024	4.326.392,54	56.771,11	169.691,37	226.462,48	3,7742%
99	20/08/2024	4.154.558,51	54.628,46	171.834,03	226.462,48	3,9718%
100	20/09/2024	3.980.554,77	52.458,74	174.003,74	226.462,48	4,1883%
101	20/10/2024	3.804.353,92	50.261,63	176.200,85	226.462,48	4,4265%
102	20/11/2024	3.625.928,22	48.036,78	178.425,70	226.462,48	4,6900%
103	20/12/2024	3.445.249,58	45.783,84	180.678,64	226.462,48	4,9830%
104	20/01/2025	3.262.289,54	43.502,45	182.960,04	226.462,48	5,3105%

105	20/02/2025	3.077.019,31	41.192,25	185.270,23	226.462,48	5,6791%
106	20/03/2025	2.889.409,70	38.852,88	187.609,60	226.462,48	6,0971%
107	20/04/2025	2.699.431,19	36.483,97	189.978,51	226.462,48	6,5750%
108	20/05/2025	2.507.053,86	34.085,15	192.377,33	226.462,48	7,1266%
109	20/06/2025	2.312.247,43	31.656,05	194.806,44	226.462,48	7,7703%
110	20/07/2025	2.114.981,21	29.196,27	197.266,22	226.462,48	8,5314%
111	20/08/2025	1.915.224,15	26.705,43	199.757,06	226.462,48	9,4449%
112	20/09/2025	1.712.944,80	24.183,14	202.279,35	226.462,48	10,5617%
113	20/10/2025	1.508.111,32	21.629,00	204.833,49	226.462,48	11,9580%
114	20/11/2025	1.300.691,44	19.042,61	207.419,88	226.462,48	13,7536%
115	20/12/2025	1.090.652,52	16.423,56	210.038,92	226.462,48	16,1483%
116	20/01/2026	877.961,47	13.771,44	212.691,04	226.462,48	19,5013%
117	20/02/2026	662.584,83	11.085,84	215.376,65	226.462,48	24,5314%
118	20/03/2026	444.488,66	8.366,32	218.096,16	226.462,48	32,9160%
119	20/04/2026	223.638,65	5.612,47	220.850,02	226.462,48	49,6863%
120	20/05/2026	13.000.000,00	2.823,84	223.638,65	226.462,48	100,0000%

CP
h

ANEXO III AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 10ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE SECURITIZADORA S.A.

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo 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, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda ("IR") e imposto sobre aplicações financeiras ("IOF") eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRF"), 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%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da lei n. 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, 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%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso

de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

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 IRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, em regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR. 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% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IR, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

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 n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ("Jurisdição de Tributação Favorecida"), caso em que serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas domiciliadas no Brasil.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores.

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Em regra 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 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% (seis por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), com aplicação imediata para as operações realizadas a partir do referido aumento e sem aplicação retroativa.

**ANEXO IV AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 10ª SÉRIE DA 1ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE
SECURITIZADORA S.A.**

MINUTA DA DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Ferreira de Araújo, 221, 9º andar, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05.428-000 (“Instituição Custodiante”), nos termos da Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural (“CCI”), celebrado em 05 de maio de 2016, pela **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Olinda, s/n, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Design – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, CEP 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 e a Instituição Custodiante, DECLARA que em 05 de maio de 2016 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, à custódia da Escritura Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, e (ii) nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/2004, ao registro e à custódia do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), datado de 05 de maio de 2016, e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário.

São Paulo, 05 de maio de 2016.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

P
40
L

**ANEXO V AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 10ª SÉRIE DA 1ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE
SECURITIZADORA S.A.**

MINUTA DA DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, 12º andar, Grupo 1.201-B, Bairro Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 10ª Série da 1ª emissão ("Emissão") da Forte Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.", celebrado entre a Securitizadora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Ferreira de Araújo, 221, 9º andar, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05.428-000, ("Agente Fiduciário") em 05 de maio de 2016.

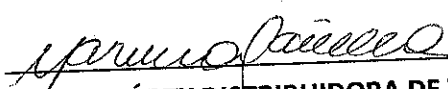
São Paulo, 05 de maio de 2016.

GERAÇÃO FUTURA CORRETORA DE VALORES S.A.

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Ferreira de Araújo, 221, 9º andar, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05.428-000 ("Instituição Custodiante"), nos termos da Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural ("CCI"), celebrado em 05 de maio de 2016, pela **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Olinda, s/n, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Design – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, CEP 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 e a Instituição Custodiante, DECLARA que em 05 de maio de 2016 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, à custódia da Escritura Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, e (ii) nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/2004, ao registro e à custódia do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), datado de 05 de maio de 2016, e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário.

São Paulo, 05 de maio de 2016.


VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Marina de Oliveira e Pañella
CPF: 290.319.598-63


Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

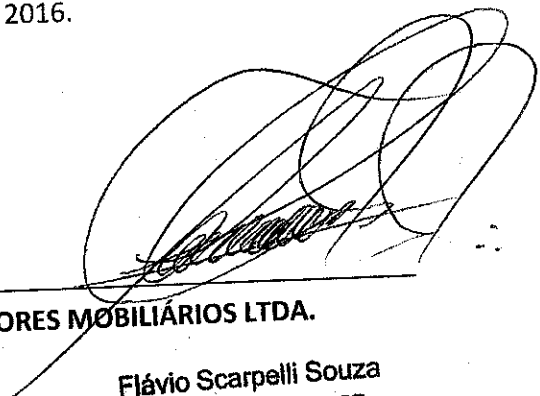
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Ferreira de Araújo, 221, 9º andar, conjunto 93, Pinheiros, CEP 05.428-000 ("Instituição Custodiante"), nos termos da Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural ("CCI"), celebrado em 05 de maio de 2016, pela **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Olinda, s/n, quadra H4, lotes 1-3, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Design – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, CEP 74.884-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 e a Instituição Custodiante, DECLARA que em 05 de maio de 2016 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, à custódia da Escritura Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, e (ii) nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/2004, ao registro e à custódia do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), datado de 05 de maio de 2016, e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário.

São Paulo, 05 de maio de 2016.



Marina de Oliveira e Pañella
CPF: 290.319.598-63

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27