

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA

FORTESEC
securitizadora



FORTE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.979.898/0001-70

15 de março de 2018

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

FORTE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 41, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, Conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

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

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora (em conjunto, "Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), e da Instrução nº 414, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

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

"ABL SPE":

a **ABL SPE 005 LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, Primeira Avenida, quadra 1-B, lote 28, sala 306, Bairro de Vera Cruz, CEP 74.934-600, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.550.367/0001-84;

"Agência de Rating"

a Austin Rating Serviços Financeiros Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto Magalhães Jr., nº 110, 7º andar, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.803.488/0001-09, agência responsável pela elaboração da classificação de risco, bem como

suas atualizações posteriores;

" <u>Agente Fiduciário</u> ":	a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
" <u>Ajuste de Preço da Cessão</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 3.8 abaixo.
" <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	tem o significado previsto na Cláusula 8.15 abaixo;
" <u>Alphapart</u> ":	A ALPHAPART HOLDING E PARTICIPAÇÕES S.A. , pessoa jurídica de direito privado, com sede em Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Coronel João Correia, nº 287, lojas 05 e 06, Centro, CEP 95.670-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.976.940/0001-90;
" <u>Amortização Extraordinária</u> ":	a amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos das Cláusulas 7.1 e seguintes abaixo;
" <u>Amortização(ões) Programada(s)</u> ":	as amortizações programadas dos CRI, nos termos da Cláusula VI deste Termo de Securitização;
" <u>Anexos</u> ":	os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
" <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> ":	tem o significado previsto na Cláusula 9.2 abaixo;
" <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia</u> ":	a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XV deste Termo de Securitização;
" <u>Athivabrazil</u> ":	A ATHIVABRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA , pessoa jurídica de direito privado, com sede em Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tamandaré, nº 140, sala 1203/1204, Edifício Atlas Executive Center, Bairro Pátria Nova, CEP 93.410-150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.705.893/0001-82;
" <u>Atualização Monetária</u> ":	significa a atualização indicada na Cláusula IV deste Termo de Securitização;
" <u>Aviso de Recebimento</u> ":	o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de

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

"B3 (Segmento CETIP UTM)": significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (Segmento CETIP UTM)**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

"BACEN": o Banco Central do Brasil;

"Banco Liquidante": o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, contratado pela Emissora para prestar os serviços descritos na Cláusula 4.15 deste Termo;

"Boletim de Subscrição": o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;

"Brasil" ou "País": a República Federativa do Brasil;

"CCI": são as 4.939 (quatro mil novecentas e trinta e nove) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitidas em série única pela Cedente, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, descritos e identificados no Anexo II ao Contrato de Cessão;

"Cedente": a **GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecilio, nº 2.690, quadra B-26, lote 16/17, sala 3003, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.585.934/0001-38;

"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios": tem o significado previsto na Cláusula 8.14 abaixo;

" <u>CETIP21</u> ":	o ambiente de negociação de Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);
" <u>CMN</u> ":	o Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/MF</u> ":	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>Código Civil</u> ":	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>COFINS</u> ":	a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	são as condições precedentes previstas na Cláusula 3.2. do Contrato de Cessão, às quais o pagamento da Primeira Parcela do Preço da Cessão está condicionado;
" <u>Condições Precedentes Subsequentes</u> ":	são as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1.1 do Contrato de Cessão, às quais cada pagamento das demais parcelas do Preço da Cessão está condicionado;
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	a conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Bradesco S.A., sob o nº 7318-0, agência nº 3391, na qual serão depositados os recursos dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, Totais advindos dos Contratos Imobiliários, pertencentes à Emissora, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;
" <u>Conta Autorizada da Cedente</u> ":	a conta corrente nº 1889-9, agência 3684, no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cedente, para realização de depósito de recursos devido à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	<i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia"</i> celebrado, em 15 de março de 2018, entre os Fiadores, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Cedente, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a totalidade as ações da Cedente foram alienadas fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas;

<u>"Contrato de Cessão":</u>	<i>"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> celebrado em 15 de março de 2018, entre a Cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, e os Fiadores;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":</u>	<i>"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"</i> celebrado em 15 de março de 2018 entre a Cedente e a Emissora, na qualidade de Cessionária;
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	<i>"Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A."</i> , celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Cedente e os Fiadores;
<u>"Contrato de Servicing":</u>	<i>"Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos"</i> , celebrado em 5 de janeiro de 2018, entre a Cedente, Emissora e o Servicer;
<u>"Contratos Imobiliários":</u>	Em conjunto, os Contratos Imobiliários Lastro e os Contratos Imobiliários Garantia;
<u>"Contratos Imobiliários Garantia":</u>	significa cada <i>"Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária do Empreendimento Golden Gramado Resort Laghetto, no Regimento de Multipropriedade"</i> , celebrado entre o respectivo Devedor Garantia e a Cedente, por meio do qual o Devedor Garantia adquiriu a respectiva Fração Imobiliária de Unidade do Empreendimento Imobiliário, os quais encontram-se listados no Anexo III do Contrato de Cessão e no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>"Contratos Imobiliários Lastro":</u>	significa cada <i>"Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária do Empreendimento Golden Gramado Resort Laghetto, no Regimento de Multipropriedade"</i> , celebrado entre o respectivo Devedor Lastro e a Cedente, por meio do qual o Devedor Lastro adquiriu a respectiva Fração Imobiliária da Unidade do Empreendimento Imobiliário, os quais encontram-se listados no <u>Anexo II</u> do Contrato de Cessão ou qualquer outro instrumento que venha a ser firmado pelos Devedores Lastro representativos da aquisição das Frações

Imobiliárias identificadas no Anexo II do Contrato de Cessão incluindo, sem limitação, as escrituras definitivas de compra e venda das referidas Frações Imobiliárias

"Controlada": qualquer sociedade controlada, direta ou indiretamente, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"Controladores": qualquer pessoa física ou jurídica que controle, direta ou indiretamente, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"Construtora PRG": A **CONSTRUTORA PRG LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Gramado Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 3.150, Centro, CEP nº 95.670-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.289.065/0001-40;

"Coobrigação": tem o significado prevista na Cláusula 8.4 abaixo;

"Coordenador Líder": a **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários;

"Créditos Cedidos Fiduciariamente": são os **(i)** direitos de crédito devidos pelos Devedores Garantia por força dos Contratos Imobiliários Garantia, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, e **(ii)** direitos de crédito futuros que vierem a ser devidos decorrentes de futuras comercializações de Frações Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário que estão em estoque ou decorrentes de distrato dos Contratos Imobiliários Lastro ou dos Contratos Imobiliários Garantia;

"Créditos do Patrimônio Separado": a composição dos créditos do Patrimônio Separado representada **(i)** pelos Créditos Imobiliários e pelos Créditos Cedidos Fiduciariamente, incluindo todos e quaisquer recursos relativos a seus pagamentos, somados aos pagamentos

provenientes das Garantias da Operação; **(ii)** pela Conta Centralizadora; **(iii)** pelas Aplicações Financeiras Permitidas adquiridas pela Securitizadora utilizando por recursos provenientes da Conta Centralizadora; e **(iv)** pelos recursos mantidos no Fundo de Reservas, no Fundo de Obra e no Fundo de Hipoteca; e **(v)** respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens "i" a "iv" acima;

"Créditos Imobiliários":

os direitos de crédito decorrentes de Contratos Imobiliários Lastro, que estabelecem que os Devedores Lastro estão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a **(i)** realizar o pagamento do preço de aquisição das Frações Imobiliárias, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos Contratos Imobiliários Lastro, na periodicidade ali estabelecida, bem como **(ii)** a arcar com todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores Lastro por força dos Contratos Imobiliários Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários Lastro;

"Créditos Imobiliários Totais":

são os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, quando denominados em conjunto;

"CRI":

Os certificados de recebíveis imobiliários das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão da Emissora;

"CRI em Circulação", para fins de quórum:

são todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles (i) mantidos em tesouraria pela Emissora, (ii) que a Cedente ou os Fiadores possuírem, ou que sejam de propriedade de empresas ligadas à Cedente ou aos Fiadores, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Cedente ou aos Fiadores, bem como dos respectivos administradores e seus respectivos cônjuges e parentes até o 2º (segundo) grau (para fins desta definição, "empresas ligadas" são aquelas empresas que sejam Controladas, Controladoras, coligadas ou sob controle comum, direta ou indiretamente); ou (iii) os CRI titulados por investidores em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o quanto previsto no artigo 115, da Lei das Sociedades por Ações;

"CSLL":

a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

" <u>Custodiante</u> ":	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
" <u>CVM</u> ":	a Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data da Primeira Integralização</u> ":	a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos subscritores da respectiva série;
" <u>Data de Aniversário</u> ":	todo dia 10º Dia Útil de cada mês, a partir do mês seguinte ao da Data da Primeira Integralização;
" <u>Data de Cessão</u> ":	a data da cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, correspondente à data de assinatura do Contrato de Cessão;
" <u>Data de Emissão</u> ":	a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de março de 2018;
" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ":	significa, cada uma das datas para pagamento da Remuneração, que ocorrerá no 10º Dia Útil de cada mês, conforme indicadas na Tabela Vigente do <u>Anexo II</u> ;
" <u>Data(s) de Pagamento do Contrato de Cessão</u> ":	significa o 4º Dia Útil após o recebimento da Notificação de Apuração;
" <u>Data de Vencimento</u> ":	a data de vencimento final efetiva dos CRI, qual seja, 15 de maio de 2025;
" <u>Datas de Amortização Programada</u> ":	cada uma das datas em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas, conforme indicadas na Tabela Vigente do <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização;
" <u>Data(s) de Apuração</u> ":	significa o 6º (sexto) Dia Útil de cada mês imediatamente posterior a cada Período de Apuração;
" <u>Decreto 6.306</u> ":	o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
" <u>Despesas</u> ":	todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XVI deste Termo de Securitização;
" <u>Devedores</u> ":	em conjunto, os Devedores Garantia e os Devedores Lastro;

" <u>Devedores Garantia</u> ":	são as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram e adquirirão as Frações Imobiliárias por meio dos Contratos Imobiliários Garantia e são, por conseguinte os devedores dos Contratos Imobiliários Garantia;
" <u>Devedores Lastro</u> ":	são as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram as Frações Imobiliárias por meio dos Contratos Imobiliários Lastro e são, por conseguinte, os devedores dos Contratos Imobiliários Lastro;
" <u>Distribuição Parcial</u> ":	significa a possibilidade de encerramento da Oferta caso sejam subscritos e integralizados CRI no Montante Mínimo indicado no Contrato de Distribuição;
" <u>Documentos da Operação</u> ":	(i) os Contratos Imobiliários Lastro; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vi) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Escritura de Hipoteca; (viii) o Contrato de Distribuição; e (ix) os boletins de subscrição dos CRI;
" <u>Escritura de Hipoteca</u> ":	" <i>Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária</i> " celebrada entre a Cedente e a Emissora em 15 de março de 2018;
" <u>Emissão</u> ":	a presente emissão dos CRI das 138 ^a , 139 ^a , 140 ^a , 141 ^a , 142 ^a , 143 ^a e 144 ^a Séries da 1 ^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;
" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> ":	a FORTE SECURITIZADORA S.A. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
" <u>Empreendimento Imobiliário</u> " ou " <u>Imóvel</u> ":	o empreendimento imobiliário, localizado na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, denominado " <i>Golden Gramado Resort Laghetto</i> ", na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula nº 32.785, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado/RS, composto por unidades para fins residenciais, comerciais e de serviços, conforme registro nº R.02/32.785, realizado na referida matrícula em 21 de outubro de 2016;
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	o " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito</i>

Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", celebrado em 15 de março de 2018, entre a Cedente, o Custodiante e a Emissora;

"Escrutador":

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

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":

os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização;

"Fiadores":

em conjunto, os Fiadores Pessoas Físicas e os Fiadores Pessoas Jurídicas;

"Fiadores Pessoa Física":

em conjunto, Plínio, Ronald e Giovani;

"Fiadores Pessoa Jurídica":

em conjunto, a Alphapart, a Athivabrazil, a Construtora PRG, a WAM Brasil, a ABL SPE e a WPA Gestão;

"Fiança":

Tem o significado previsto na Cláusula 8.8 abaixo;

"Fração(ões) Imobiliária(s)":

são cada uma das 26 (vinte e seis) cotas, cada uma representativa de aproximadamente 3,8461% (três inteiros, e oito mil, quatrocentos e sessenta e um décimos de milésimos por cento) da fração ideal de cada uma das Unidades do Empreendimento Imobiliário, que serão comercializadas nos termos dos Contratos Imobiliários.

"Fundo de Reserva":

tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo;

"Fundo de Obras":

tem o significado previsto na Cláusula 9.5 abaixo;

"Garantias":

(i) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; **(ii)** a Alienação Fiduciária de Quotas; **(iii)** a Hipoteca; **(iv)** a Coobrigação e a Fiança dos Fiadores; e **(v)** outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;

"Giovani":

GIOVANI GHISLENI, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, portador da carteira de identidade nº 4084628843, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.247.260-22, residente e domiciliado na Rua Augusto Daros, nº 21, apt. 201,

Bairro Centro, Gramado, Rio Grande do Sul e CEP 95.670-000;

" <u>Hipoteca</u> ":	Hipoteca em 1º grau do Imóvel nos termos da Escritura de Hipoteca;
" <u>Hipótese de Pagamento de Prêmio de Pré-Pagamento</u> ":	as hipóteses de pagamento de prêmio prevista na Cláusula 9.4 do Contrato de Cessão;
" <u>Hipóteses de Recompra Compulsória</u> ":	quando mencionadas em conjunto as Hipóteses de Recompra Compulsória Parcial e as Hipóteses de Recompra Compulsória Total;
" <u>Hipóteses de Recompra Compulsória Parcial</u> ":	as hipóteses de recompra previstas na Cláusula 9.1 do Contrato de Cessão;
" <u>Hipóteses de Recompra Compulsória Total</u> ":	as hipóteses de recompra previstas na Cláusula 9.5 do Contrato de Cessão;
" <u>Índices de Cobertura</u> ":	tem o significado previsto na Cláusula 10.3 deste Termo de Securitização;
" <u>IGP-M/FGV</u> ":	o Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
" <u>Instrução CVM 358</u> ":	a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 414</u> ":	a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 539</u> ":	a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 583</u> ":	a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Titular(es) dos CRI</u> ":	os investidores que sejam titulares de CRI;
" <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ":	investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo

	9-A da Instrução CVM 539;
" <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ":	investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539;
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
" <u>IOF/Títulos</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>IRPJ</u> ":	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> ":	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>Lei 8.981</u> ":	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
" <u>Lei 9.514</u> ":	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei 10.931</u> ":	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 11.033</u> ":	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>MDA</u> ":	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);
" <u>Montante Mínimo</u> ":	significa o montante de, no mínimo, R\$109.000.000,00 (cento e nove milhões de reais), a ser distribuído no âmbito da Oferta;
" <u>Multa Indenizatória</u> ":	tem o significado previsto na Cláusula 14.1 do Contrato de Cessão;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores Lastro, nos Contratos Imobiliários Lastro e suas posteriores alterações, e todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pelos Fiadores no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor

dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, às obrigações de recompra de Créditos Imobiliários, bem como para a amortização e pagamentos dos juros dos CRI conforme estabelecidos no Termo de Securitização, de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e excussão das Garantias da Operação, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, indenizações previstas nos Documentos da Operação, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos;

"Oferta":

a distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual **(i)** será destinada aos investidores descritos na cláusula 4.2.1 deste Termo; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** será feita nos termos da cláusula 4.2. deste Termo;

"Operação":

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

"Ordem de Pagamentos":

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

"Parcela de Intermediação":

Parcela de Intermediação prevista na alínea (C) do Preâmbulo dos Contratos Imobiliários Garantia;

"Patrimônio Separado":

o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pelas Cedentes, composto pelos **(i)** Créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** Garantias; e **(iii)** todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando a, das Despesas;

"Período de Apuração":

significa o mês de apuração dos Créditos Imobiliários, a serem

verificados na Data de Apuração do mês imediatamente posterior. O primeiro Período de Apuração considerará o mês iniciando na Data de Cessão (inclusive) até o último dia do respectivo mês;

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

"Plínio": **PLÍNIO RAFAEL GHISLENI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira nacional de habilitação de nº 6006826413, expedido pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 249.155.720-72, residente e domiciliado na Rua Big Rock, nº 200, Bairro Aspen Mountain, Gramado, Rio Grande do Sul e CEP 95.670-000;

"Preço de Cessão": significa o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, conforme indicado na Cláusula III abaixo, no montante de R\$ 129.000.000,00 (cento e vinte e nove milhões de reais), o qual, observadas as Condições Precedentes, será pago pela Emissora à Cedente, a título de pagamento pela aquisição dos Créditos Imobiliários, na forma, prazo e condições do item 2.2. do Contrato de Cessão.

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

"Prêmio de Pré-Pagamento dos Contratos Imobiliários": tem o significado previsto na Cláusula 7.5 deste Termo de Securitização;

"QMM": tem o significado previsto na Cláusula 3.8.3 deste Termo de Securitização;

"Recompra Compulsória Parcial": significa a obrigação da Cedente de, solidariamente com os Fiadores, a recomprar Créditos Imobiliários nas Datas de Pagamento do Contrato de Cessão, caso ocorra quaisquer das Hipóteses de Recompra Compulsória Parcial, os quais se referem aos Contratos Imobiliários, conforme informado pela Emissora na Data de Apuração imediatamente anterior, nos termos da Cláusula 9.1 do Contrato de Cessão;

"Recompra Compulsória Total"	significa a obrigação da Cedente de, solidariamente com os Fiadores, a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comunicação que venha a receber da Emissora neste sentido o, caso ocorra quaisquer das Hipóteses de Recompra Compulsória Total, à serem monitoradas pelo Servicer, nos termos da Cláusula 9.5 do Contrato de Cessão;
"Recompra Facultativa"	significa a opção da Cedente de recomprar exclusivamente a <u>totalidade</u> dos Créditos Imobiliários, da Emissora, mediante requerimento formal nesse sentido, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos da data da efetiva recompra, nos termos da Cláusula 9.3 do Contrato de Cessão;
"Recompra para Reenquadramento "	em consequência da Coobrigação assumida no âmbito do Contrato de Cessão, significa a obrigação da Cedente de, solidariamente com os Fiadores, recomprar Créditos Imobiliários, nas Datas de Pagamento do Contrato de Cessão, caso qualquer um dos Índices de Cobertura deixe de ser observado, e em montante total suficiente para que os Índices de Cobertura sejam recompostos, nos termos da Cláusula 9.2 do Contrato de Cessão.
"Regime Fiduciário":	o regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega o Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis;
"Remuneração":	taxa efetiva de juros de 15% (quinze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI;
"Resgate Antecipado":	o resgate antecipado dos CRI que será realizado nas hipóteses constantes da Cláusula 7.2 e seguintes abaixo;
"Ronald":	RONALD ONOFRIO SPIEKER , brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da carteira nacional de habilitação nº 02571711659, expedida pelo DETRAN/RS,

inscrito no CPF/MF sob o nº 737.145.180-53, residente e domiciliado na Rua José Gomes, nº 234, apt. 501, Bairro Tristeza, Porto Alegre, Rio Grande do Sul e CEP 91.910-280;

"Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado": significa o saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após amortizações, incorporação de juros e atualização monetária a cada período, se houver;

"Séries": as 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;

"Servicer": **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, 13º andar, Jd. Goiás, CEP: 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 29.758.816/0001-60.

"Tabela Vigente": a tabela constante do Anexo II deste Termo, que poderá vir a ser modificada pela Emissora de tempos em tempos nos termos da cláusula 6.9 abaixo;

"Taxa DI" significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI over extra grupo de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 (Segmento CETIP UTMV), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano.

"Taxa de Administração": a 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/IBGE desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Emissora faz jus;

"Termo" ou "Termo de Securitização": o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;

"Titular das CCI": o titular das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;

"Unidades":	são as 345 (trezentos e quarenta e cinco) unidades autônomas de apartamento oriundos do empreendimento denominado <i>"Golden Gramado Resort Laghetto"</i> ;
"Unidades Comerciais"	são as 7 (sete) unidades comerciais oriundas do empreendimento denominado <i>"Golden Gramado Resort Laghetto"</i> ;
"VA"	tem o significado previsto na Cláusula 3.8.4 deste Termo de Securitização;
"Valor Nominal Unitário":	significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$1.000,00 (um mil reais);
"Valor Nominal Unitário Atualizado":	significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com o disposto na Cláusula VI abaixo;
"Valor Total da Emissão":	na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$129.000.000,00 (cento e vinte e nove milhões de reais), observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI desde que haja a colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo;
"WAM Brasil":	A WAM BRASIL NEGÓCIOS INTELIGENTES LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, Rua Nair Lopes de Moraes, S/N, quadra 06, lote 12, sala 01, Bairro Turista I, CEP 75.690-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.919.649/0001-03; e
"WPA Gestão":	A WPA GESTÃO LTDA. , pessoa jurídica do direito privado, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecilio, nº 2.690, quara B-26, lote 16/17, sala 3002, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.815.961/0001-50.

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

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

CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

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

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

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

2.4. Os CRI serão depositados:

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

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

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

3.1.1. Conforme previsto na Cláusula 1.1.2 do Contrato de Cessão, todos e quaisquer instrumentos que venham a ser celebrados pelos Devedores Lastro representativos da aquisição das Frações Imobiliárias identificadas no Anexo II do Contrato de Cessão, incluindo, sem limitação eventuais notas promissórias e as escrituras definitivas de compra e venda das referidas Frações Imobiliárias, passarão a integrar automaticamente a definição de "Contratos Imobiliários Lastro" e "Créditos Imobiliários", independentemente de qualquer providência a ser adotada pela Cedente, pela Emissora e pelos Fiadores.

3.2. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos Imobiliários Lastro, com valor nominal total de R\$129.000.000,00 (cento e vinte e nove milhões de reais), na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, foram vinculados aos CRI da Emissão por meio do presente Termo.

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

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

Custódia

3.5. Uma via da Escritura de Emissão de CCI deverá ser mantida pelo Custodiante, o qual igualmente verificou os poderes de seus signatários conforme os respectivos documentos fornecidos pela Emissora ou pela Cedente, na forma e prazo previsto na Escritura de Emissão de CCI.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.6. Por meio do Contrato de Cessão, a Cedente cedeu e transferiu à Emissora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Emissora adquiriu, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

3.7. A Cedente cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do Preço de Cessão, posicionado nesta data em R\$129.000.000,00 (cento e vinte e nove milhões de reais), a ser realizado de forma fracionada, sendo o valor de cada parcela e seu intervalo ou momento de pagamento determinados conforme Cláusulas Segunda e Terceira Contrato de Cessão. O pagamento do Preço de Cessão, somente ocorrerá após a verificação das "Condições Precedentes" ou das "Condições Precedentes Subsequentes", conforme definidas na Cláusula Terceira Contrato de Cessão.

3.7.1. A Emissora pagará o Preço de Cessão à Cedente em 7 (sete) tranches, nos valores e intervalos indicados abaixo, após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes (para o pagamento da Primeira Parcela do Preço de Cessão) e das Condições Precedentes Subsequentes (para o pagamento da Segunda à Sétima Parcela do Preço de Cessão), mediante os descontos na forma prevista na Cláusula 3.7.1.3 abaixo, sendo o valor de cada tranche determinado de acordo com a integralização de cada uma das Séries dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas Segunda e Terceira do Contrato de Cessão:

(i) a primeira tranche será paga no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Cessão ou do atendimento das Condições Precedentes, o que ocorrer por último, no valor de R\$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), correspondente à integralização dos CRI da 138ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Primeira Tranche" e "Primeira Parcela do Preço de Cessão");

(ii) a segunda tranche será paga no prazo estimado de 6 (seis) meses contados da Data de Cessão, mediante o atendimento das Condições Precedentes Subsequentes referentes à segunda

tranche, em valor de R\$15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), correspondente à integralização dos CRI da 139ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Segunda Tranche" e "Segunda Parcela do Preço de Cessão");

(iii) a terceira tranche será paga no prazo estimado de 12 (doze) meses contados da Data de Cessão, mediante o atendimento das Condições Precedentes Subsequentes referentes à terceira tranche, em valor de R\$18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais), correspondente à integralização dos CRI da 140ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Terceira Tranche" e "Terceira Parcela do Preço de Cessão");

(iv) a quarta tranche será paga no prazo estimado de 18 (dezoito) meses contados da Data de Cessão, mediante o atendimento das Condições Precedentes Subsequentes referentes à quarta tranche, em valor de R\$20.500.000,00 (vinte milhões e quinhentos mil reais), correspondente à integralização dos CRI da 141ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Quarta Tranche" e "Quarta Parcela do Preço de Cessão");

(v) a quinta tranche será paga no prazo estimado de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Cessão, mediante o atendimento das Condições Precedentes Subsequentes referentes à quinta tranche, em valor de R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), correspondente à integralização dos CRI da 142ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Quinta Tranche" e "Quinta Parcela do Preço de Cessão");

(vi) a sexta tranche será paga no prazo estimado de 30 (trinta) meses contados da Data de Cessão, mediante o atendimento das Condições Precedentes Subsequentes referentes à sexta tranche, em valor de R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais), correspondente à integralização dos CRI da 143ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Sexta Tranche" e "Sexta Parcela do Preço de Cessão"); e

(vii) a sétima tranche será paga no prazo estimado de 30 (trinta) meses contados da Data de Cessão, mediante o atendimento das Condições Precedentes Subsequentes referentes à sétima tranche, em valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente à integralização dos CRI da 144ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Sétima Tranche" e "Sétima Parcela do Preço de Cessão"), em conjunto com os itens (ii) a (vi) acima, denominadas "Parcelas Subsequentes de Preço de Cessão".

3.7.1.1. Independente do disposto acima, caso seja verificado atraso na evolução das obras de infraestrutura do Empreendimento Imobiliário ("Obras"), igual ou superior a 6 (seis) meses, consecutivos ou não, nos termos do Relatório de Medição, elaborado mensalmente nos termos da Cláusula 9.5.3 abaixo, restará configurada uma Hipótese de Recompra Compulsória Total, nos termos do item (y) da Cláusula 9.5 do Contrato de Cessão.

3.7.1.2. Exceto nos casos da Sexta e Sétima Tranches, o prazo mínimo entre 2 (duas) tranches adjacentes da Primeira à Quinta Tranches, será de 90 (noventa) dias.

3.7.1.3. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da oferta dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para integralização dos CRI ser inferior a R\$129.000.000,00 (cento e vinte e nove milhões), o Preço da Cessão deverá ser reduzido em valor equivalente do montante previsto para a Sétima Tranche, de forma a refletir a efetiva colocação dos CRI no âmbito da Oferta, mantendo-se, todavia, como lastro, as mesmas CCI.

3.7.1.4. O valor definitivo da cessão instrumentalizada nos termos do Contrato de Cessão, será fixado em comunicação, por escrito, nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão, a ser firmada pela Cedente e enviada à Emissora em até 1 (um) Dia Útil após o encerramento da oferta dos CRI, sem a necessidade de celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização.

3.7.2. Nos termos das condições do Contrato de Cessão, com os recursos das integralizações acima mencionadas, antes do pagamento da respectiva Parcela do Preço de Cessão, a Emissora deverá realizar os seguintes pagamentos e retenções na Conta Centralizadora: **(a)** de todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da emissão dos CRI, inclusive as despesas do Custodiante e da Emissora, conforme previstas no Anexo VII deste Termo de Securitização; **(b)** Fundo de Reserva, no valor previsto na Cláusula 9.1 abaixo, sendo que a Cedente está de acordo que os montantes retidos no Fundo de Reserva somente serão a ela liberados após a quitação integral dos CRI, sendo certo que referida retenção ocorrerá quando do pagamento da parcela do Preço de Cessão, referentes à primeira, Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Tranches; e **(c)** Fundo de Obras, no valor previsto na Cláusula 9.1 abaixo, sendo certo que referida retenção ocorrerá quando do pagamento da parcela do Preço de Cessão, referentes à Primeira, Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Tranches.

3.7.2.1. A cada pagamento de parcela do Preço da Cessão, a Cedente dará à Emissora plena e geral quitação em relação à respectiva parcela do Preço da Cessão paga, valendo o comprovante das respectivas transferências bancárias como comprovante de pagamento.

3.7.2.2. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente declarou que os recursos decorrentes do pagamento do Preço da Cessão serão utilizados de acordo com a legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto no artigo 31-A da Lei n.º 4.591/64.

3.8. De forma complementar aos pagamentos do Preço de Cessão, sempre que não se verificar correspondência entre **(i)** o valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários em um determinado Período de Apuração e **(ii)** (1) os valores a serem pagos aos titulares dos CRI na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente posterior, acrescidos de (2) valores eventualmente devidos pela Cedente no âmbito do Contrato de Cessão ((1) e (2) conjuntamente correspondentes à QMM, conforme definida e detalhada abaixo), o Preço da Cessão será objeto de ajuste nos termos da presente

cláusula ("Ajuste de Preço da Cessão"), devendo tal ajuste ser calculado na Data de Apuração, ao final do Período de Apuração, e pago conforme Cláusulas 3.8.1 e 3.8.2 abaixo, de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos com base nas CCI aos recursos a serem despendidos ao pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente, pela Emissora, 1 (um) Dia Útil após a Data de Apuração-("Notificação de Apuração").

3.8.1. Caso, em qualquer Data de Apuração, o VA (conforme abaixo definido) seja inferior à QMM (conforme abaixo definido), a Cedente estará obrigada a pagar à Emissora, mediante depósito na Conta Centralizadora, em 1 (um) Dia Útil do envio da Notificação de Apuração, o montante em reais correspondente à diferença entre a QMM e o VA, a título de Ajuste do Preço da Cessão, na Data de Pagamento do Contrato de Cessão imediatamente posterior à Data de Apuração em questão. As Partes desde já concordam que eventual valor devido pela Cedente a título de Ajuste do Preço da Cessão poderá ser pago mediante retenção automática a ser realizada pela Emissora dos recursos decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios que estejam depositados na Conta Centralizadora.

3.8.2. Caso, em qualquer Data de Apuração, o VA (conforme abaixo definido) seja superior à QMM (conforme abaixo definido), a Emissora estará obrigada a pagar à Cedente, em 4 (quatro) Dias Úteis do envio da Notificação de Apuração, o montante em reais correspondente à diferença entre o VA e a QMM, a título de Ajuste do Preço da Cessão, na Data de Pagamento do Contrato de Cessão imediatamente posterior à Data de Apuração em questão. As Partes desde já concordam que eventual valor devido pela Emissora a título de Ajuste do Preço da Cessão poderá ser compensado com quaisquer valores devidos pela Cedente à Emissora.

3.8.3. Para fins deste Termo de Securitização "QMM" significa: quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral (i) da parcela de amortização programada e de Remuneração dos CRI, devidas na Data de Pagamento do CRI imediatamente posterior à Data de Apuração em questão, considerando os termos de atualização monetária e remuneração na forma prevista neste Termo de Securitização e demais retenções da Ordem de Pagamento definida neste Termo de Securitização e (ii) dos valores eventualmente devidos a título de multa e encargos moratórios ou despesas de responsabilidade da Cedente conforme previsto no Contrato de Cessão, neste Termo de Securitização, inclusive as despesas do Patrimônio Separado, ou nos demais Documentos da Operação.

3.8.4. Para fins deste Termo de Securitização "VA" significa: com relação a uma Data de Apuração, significa o valor dos pagamentos efetivamente recebidos com relação aos Créditos Imobiliários ao longo do Período de Apuração.

3.8.5. Exceto no caso de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Emissora nos termos desta Cláusula 3.8 serão finais e obrigarão a Cedente e os Fiadores, conforme estabelecido no Contrato de Cessão.

3.9. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários Totais serão diretamente creditados, pela Cedente e/ou pelos Devedores, na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, observadas as retenções da cláusula 3.7.2 acima e as demais previsões constantes das Cláusulas Segunda e Terceira do Contrato de Cessão, seja em decorrência da cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, como da Cessão Fiduciária.

3.9.1. Nos termos do Contrato de Cessão, na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias corridos a contar da Data da Cessão, o Contrato de Cessão poderá, a exclusivo critério da Emissora, ser considerado resolvido de pleno direito pela Emissora, não produzindo quaisquer efeitos entre as partes ("Evento de Resolução do Contrato de Cessão"). Nesta hipótese, a Cedente deverá reembolsar a Emissora por todas as despesas eventualmente incorridas pela Emissora no âmbito da Emissão, desde que devidamente comprovadas, cabendo à Emissora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio dos sistemas da B3 (Segmento CETIP UTMV).

3.10. Os Créditos Imobiliários passarão, automaticamente, para a titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado.

Cobrança dos Créditos Imobiliários Totais

3.11. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários Totais caberá à Cedente, por si ou por terceiros. A Emissora contratou, às custas da Cedente, o Servicer, que será responsável por prestar os serviços para de monitoramento e acompanhamento da cobrança dos Créditos Imobiliários Totais, nos termos do Contrato de Servicing.

3.12. Caso seja evidenciada qualquer inconsistência em relação à cobrança e administração dos Créditos Imobiliários Totais por parte da Cedente, poderá a Emissora, a seu exclusivo critério, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais para o Servicer ou terceiro pertencente ao seu grupo, conforme notificação a ser enviada pela Emissora à Cedente.

Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários

3.13. Na Data de Emissão, nenhum dos Créditos Imobiliários, quando individualmente considerados, representa mais de 20% (vinte por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI.

3.14. Até que a totalidade dos CRI seja resgatada, a Cedente e os Fiadores responderão por seu pagamento integral, observados os termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

1. Emissão: 1ª (primeira);
2. Séries: 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª;
3. Quantidade de CRI: total de 129.000 (cento e vinte e nove mil), sendo **(i)** 19.000 (dezenove mil) CRI relativos a 138ª Série, **(ii)** 15.500 (quinze mil e quinhentos mil) CRI relativos a 139ª Série, **(iii)** 18.500 (dezoito mil e quinhentos) CRI relativos a 140ª Série, **(iv)** 20.500 (vinte mil e quinhentos) CRI relativos à 141ª Série, **(v)** 21.000 (vinte e um mil) CRI relativos à 142ª Série, **(vi)** 14.500 (quatorze mil e quinhentos) CRI relativos à 143ª Série e **(vii)** 20.000 (vinte mil) CRI relativos à 144ª Série, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo (conforme definido abaixo);
4. Valor Global das Séries: total de R\$129.000.000,00 (cento e vinte e nove milhões de reais), sendo **(i)** R\$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) relativos a 138ª Série, **(ii)** R\$15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais) relativos a 139ª Série, **(iii)** R\$18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais) relativos a 140ª Série, **(iv)** R\$20.500.000,00 (vinte milhões e quinhentos mil reais) relativos à 141ª Série, **(v)** R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) relativos à 142ª Série, **(vi)** R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais) CRI relativos à 143ª Série e **(vii)** R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) relativos à 144ª Série, observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente a, no mínimo o Montante Mínimo;
5. Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (um mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: **(i)** 13 de abril de 2018 relativo a 138ª Série, **(ii)** 13 de abril de 2018 relativo a 139ª Série, **(iii)** 13 de abril de 2018 relativo a 140ª Série, **(iv)** 13 de abril de 2018 relativo à 141ª Série, **(v)** 13 de abril de 2018 relativo à 142ª Série, **(vi)** 13 de abril de 2018 relativo à 143ª Série e **(vii)** 13 de abril de 2018 relativo à 144ª Série, observado o disposto na Cláusula 6.3 abaixo;
7. Prazo de Amortização: **(i)** 138ª Série: o primeiro pagamento de amortização devido em 13 de abril de 2018 e o último na Data de Vencimento Final; **(ii)** 139ª Série: o primeiro pagamento de amortização devido em 13 de abril de 2018 e o último na Data de Vencimento Final; **(iii)** 140ª Série: o primeiro pagamento de amortização devido em 13 de abril de 2018 e o último na Data de Vencimento Final; **(iv)** 141ª Série: o primeiro pagamento de amortização devido em 13 de abril de 2018 e o último na Data de Vencimento Final; **(v)** 142ª Série o primeiro pagamento de amortização devido em 13 de abril de 2018 e o último na Data de Vencimento Final; **(vi)** 143ª Série: o primeiro pagamento de amortização devido em 13 de abril de 2018 e o último na Data de Vencimento Final; **(vii)** 144ª Série: o primeiro pagamento de amortização devido em 13 de abril de 2018 e o último na Data de Vencimento Final, observado o disposto na Cláusula 6.3 abaixo;
8. Índice de Atualização Monetária: IGP-M/FGV, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 15% (quinze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI;
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto na cláusula 2.4 do Termo de Securitização;
13. Data de Emissão: 15 de março de 2018;
14. Local de Emissão: São Paulo/SP;
15. Data de Vencimento Final: 15 de maio de 2025;
16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

Distribuição

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

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

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

ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade de CRI.

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

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

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

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

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

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

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

Distribuição Parcial

4.7. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo.

4.7.1. Adicionalmente, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão, como condição precedente para a liquidação da Primeira Tranche dos CRI, serão celebrados "*Compromissos de Subscrição e Integralização de CRI*", no valor total de R\$109.000.000,00 (cento e nove milhões de reais) e "*Boletins de Subscrição dos CRI da Série 138*", nos termos de referido instrumento, em termos satisfatórios para a Cedente, a Emissora e o Coordenador Líder.

4.8. Caso a quantidade de CRI emitida seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo, os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade correta de CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta cancelados pela Emissora.

4.9. Caso aplicável, o presente Termo de Securitização será aditado em até 7 (sete) dias contados do encerramento da Oferta, para incluir as alterações referentes à Distribuição Parcial dos CRI, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral.

4.10. Na hipótese de serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo todos os CRI serão resgatados e cancelados, sendo certo que o montante já integralizado será devolvido aos respectivos Investidores, pela Emissora, por meio de resgate dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis do encerramento da Oferta.

4.11. Na hipótese da Cláusula 4.10 acima, o resgate se dará pelo valor pago a título de Preço de Integralização pelo respectivo Investidor.

Destinação de Recursos

4.12. Observado o quanto disposto na cláusula 3.7 e subitens, acima, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para os pagamentos previstos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento à Cedente do Preço da Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

Escrituração

4.13. Os CRI serão depositados, pela Emissora junto ao Escriturador, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 (Segmento CETIP UTMV), para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário da B3 (Segmento CETIP UTMV), nos termos da cláusula 2.4 acima.

4.14. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição e depósito expedido pela B3 (Segmento CETIP UTMV), em nome do respectivo Titular dos CRI ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTMV), considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 (Segmento CETIP UTMV).

Banco Liquidante

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

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos, dentro do prazo de distribuição na forma do §2º do artigo 7-A da Instrução CVM 476, no mercado primário e serão integralizados pelo Preço de Integralização, e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 (Segmento CETIP UTMV): **(i)** nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme cláusula 3.7., acima.

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

Valor Nominal Unitário Atualizado

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

6.1.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculado *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série dos CRI. O produto da Atualização Monetária deverá ser incorporado ao Valor Nominal Unitário de acordo com o indicado na Tabela Vigente.

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

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

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

VNe: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, do período imediatamente anterior, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

, onde:

n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;
NI_k = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização ocorra em data anterior ou na própria data de aniversário (*e.g.* para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto). Após a data de aniversário, o valor do número-índice será o divulgado no mês de atualização (*e.g.* para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em outubro, que se refere a setembro);
NI_{k-1} = valor do número-índice da Atualização Monetária do IGP-M/FGV divulgado no mês anterior ao mês "k" (*e.g.* nos exemplos acima, utilizar-se-ão (i) o índice divulgado em agosto, que se refere a julho, e (ii) o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);
dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização da respectiva Série ou a última Data de Aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro;

NI_{k-1} = valor do número-índice da Atualização Monetária do IGP-M/FGV divulgado no mês anterior ao mês "k" (*e.g.* nos exemplos acima, utilizar-se-ão (i) o índice divulgado em agosto, que se refere a julho, e (ii) o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);

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

dut = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou da Data de Aniversário anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice da Atualização Monetária, sendo "dut" um número inteiro.

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

O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

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

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

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

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.

Remuneração

6.2. A Remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios conforme cláusula 4.1. acima, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série de CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

6.2.1. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

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

J = valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

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

onde:

taxa = a Remuneração indicada na cláusula 4.1 acima;

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

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

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

6.5. O pagamento da Remuneração da respectiva Série será realizado: (i) nas Datas de Pagamento da Remuneração; ou (ii) nas datas em que houver pagamento de Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária dos CRI.

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

6.7. Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Securitizadora dos valores referentes aos Créditos Imobiliários e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, ou datas em que forem recebidos os recursos a título de pagamento da Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Multa Indenizatória ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários.

Amortização

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

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

$$AM_i = VNa \times TA$$

onde:

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

VNa = conforme definido na cláusula 6.2.1 acima;

TA = Taxa de Amortização da respectiva Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na Tabela Vigente do Anexo II deste Termo.

6.8.2: Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado após cada amortização:

$$VNR = VNa - AM_i$$

Onde,

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

VNa = conforme definido acima;

AM_i = conforme definido acima;

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

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

6.8.4. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

6.9. A Tabela Vigente dos CRI, inicialmente, será aquela descrita no Anexo II a qual poderá ser alterada pela Emissora a qualquer momento, em função da Ordem de Pagamento, dos fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários e das demais hipóteses de amortização previstas no presente Termo de Securitização. Quando da integralização das Tranches no tempo, o Anexo II poderá ser alterado pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortização, sem necessidade de aditamento ao presente. Em razão de tratar-se de operacional corriqueiro e inerente à administração do Patrimônio Separado pela Securitizadora, a alteração da Tabela Vigente não precisará ser aprovada em sede de Assembleia, nem ser refletida em aditamento ao Termo de Securitização, podendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão.

6.9.1. A nova tabela vigente deverá ser encaminhada para a B3 – Segmento CETIP UTVM e para o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua alteração.

6.10. Após a Data da Primeira Integralização da respectiva Série, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora, com base na Remuneração aplicável.

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

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

6.13. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (Segmento CETIP UTVM). Caso por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 (Segmento CETIP UTVM), na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.13.1. Na hipótese prevista na Cláusula 6.12 acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham a ser a ele transferidos.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO DO CRI E PRÊMIO DE PRÉ PAGAMENTO

Amortização Extraordinária

7.1. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, caso ocorra (i) Recompra Compulsória Parcial dos Créditos Imobiliários, nas Hipóteses de Recompra Compulsória Parcial, conforme Cláusula 7.1.1 e 7.1.1.1 abaixo; e/ou (ii) a Recompra para Reenquadramento dos Índices de Cobertura, na hipótese de um Evento de Reenquadramento, conforme Cláusula 7.1.2 a 7.1.2.4.1 abaixo. Adicionalmente, amortização extraordinária se dará sempre de forma proporcional, independentemente de qual Crédito Imobiliário tenha recomprado, na forma prevista abaixo.

7.1.1. Hipótese de Recompra Compulsória Parcial. Sem prejuízo das demais disposições do Contrato de Cessão, a Cedente se obriga, solidariamente com os Fiadores, a recomprar Créditos Imobiliários nas Datas de Pagamento do Contrato de Cessão, caso ocorra quaisquer dos eventos abaixo enumerados, os quais se referem aos Contratos Imobiliários, conforme informado pela Emissora na Data de Apuração imediatamente anterior (as "Hipóteses de Recompra Compulsória Parcial"):

- (a) apresente vício em sua constituição, ou cujos Documentos Comprobatórios indicados na Cláusula 10.1 do Contrato de Cessão, não tenham sido corretamente formalizados;
- (b) venha a ser reclamado por terceiro comprovadamente titular de ônus, gravame ou encargo constituído sobre tal Crédito Imobiliário ou Crédito Cedido Fiduciariamente, conforme o caso, previamente à sua aquisição pela Emissora;
- (c) o pagamento do Crédito Imobiliário ou Crédito Cedido Fiduciariamente, conforme o caso, pelo respectivo Devedor venha a se frustrar por qualquer motivo imputável à Cedente, incluindo, sem limitação, vício, defeito ou inexistência de lastro;
- (d) tenha(m) sido adquirido(s) pela Emissora em desacordo com Critérios de Elegibilidade; e
- (e) verificação de Inadimplência Máxima nos termos da Cláusula 1.3.3 acima.

7.1.1.1. O preço a ser pago pelos Créditos Imobiliários será a soma do saldo devedor de cada Crédito Imobiliário a ser objeto de recompra ("Preço de Recompra Parcial").

7.1.2. Recompra para Reenquadramento dos Índices de Cobertura. Em consequência da Coobrigação assumida no Contrato de Cessão, a Cedente se obriga, solidariamente com os Fiadores, a recomprar Créditos Imobiliários nas Datas de Pagamento do Contrato de Cessão, caso qualquer um dos Índices de Cobertura deixe de ser observado (tal hipótese, um "Evento de Reenquadramento"), e em montante conforme definido abaixo ("Recompra para Reenquadramento"), mediante do pagamento a ser feito na Conta Centralizadora, observado o disposto na Cláusula 10.3 abaixo:

7.1.2.1 Caso a Razão Mínima de Lastro esteja desenquadrada com relação a uma Data de Apuração, a Cedente irá, compulsoriamente, recomprar os Créditos Imobiliários indicados

pela Emissora em montante necessário para que o Índice de Cobertura de Lastro seja no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento).

7.1.2.2. Caso a Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor esteja desenquadrada com relação a uma Data de Apuração, a Cedente irá, compulsoriamente, recomprar os Créditos Imobiliários indicados pela Emissora em montante necessário para que o Índice de Cobertura de Garantia seja no mínimo de 130% (cento e trinta por cento).

7.1.2.3. Caso a Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal esteja desenquadrada com relação a uma Data de Apuração, a Cedente deverá, compulsoriamente, recomprar os Créditos Imobiliários indicados pela Emissora cujo Preço de Recompra para Reenquadramento agregado corresponda à diferença, caso positiva, entre (i) Arrecadação dos Créditos Totais Líquida de Pré-pagamentos e (ii) a QMM.

7.1.2.4. O preço a ser pago pelos Créditos Imobiliários será a soma do saldo devedor de cada Crédito Imobiliário ("Preço de Recompra para Reenquadramento").

7.1.2.4.1. A Emissora indicará os créditos a serem recomprados, priorizando aqueles que tiverem maior número de dias de inadimplência para serem objeto de Recompra para Reenquadramento, em conformidade com o Preço de Recompra para Reenquadramento acima previsto.

Resgate Antecipado

7.2. Os CRI serão resgatados antecipadamente, em sua totalidade, caso ocorra (i) a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, conforme Cláusula 7.2.1 e 7.2.1.1 abaixo; e/ou (ii) a Recompra Compulsória Total, nas Hipóteses de Recompra Compulsória Total, conforme da Cláusula 7.2.1 a 7.2.4 e seguintes abaixo.

7.2.1. Recompra Facultativa. A Cedente poderá recomprar exclusivamente a totalidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, mediante requerimento formal nesse sentido, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos da data da efetiva recompra ("Recompra Facultativa"), a qual somente poderá ser realizada nas Datas de Pagamento do Contrato de Cessão e desde que o Cronograma de Obra tenha sido executado completamente, com a apresentação do *Habite-se* ou de documento emitido pela Prefeitura responsável que permita a regular ocupação do Empreendimento Imobiliário. Nessa hipótese, a Emissora fica obrigada a informar a Cedente o Valor de Recompra Facultativa, conforme definida abaixo, na Data de Apuração imediatamente anterior à Data de Pagamento do Contrato de Cessão em questão. A Cedente ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, de uma só vez, o valor a ser obtido de acordo com a fórmula abaixo ("Valor de Adiantamento dos CRI em Circulação"), determinado conforme abaixo, acrescido de eventuais juros devidos bem como todas as despesas em aberto e obrigações do Patrimônio Separado de responsabilidade da Cedente, na forma prevista neste Termo de Securitização ("Valor da Recompra Facultativa").

Valor de Adiantamento dos CRI em Circulação

$$= \frac{\sum_{k=1}^n \{(\text{fluxo de caixa futuro CRI } k) * (1 + \text{Estimativa de IGPM})^{\frac{tk}{252}}\}}{(1 + \text{Selic})^{tk/252}}$$

Em que:

n = Número parcelas de juros e principal dos CRI devidas pela Emissora aos Investidores após a data em que efetivamente ocorrerá a Recompra Compulsória Facultativa dos Créditos Imobiliários.

Fluxo de caixa futuro CRI_k = Fluxo de caixa determinado pela Emissora para a k-ésima parcela de juros e/ou amortização de principal dos CRI.

tk = Número de Dias Úteis entre a data de pagamento da Recompra Facultativa e a k-ésima data de pagamento dos CRI previstas para cada parcela de juros e/ou de amortização de principal, incluindo-se sempre, para cada período, o Dia Útil referente à data de recompra e excluindo-se a data esperada para o efetivo pagamento das parcelas de amortização e juros dos CRI.

SELIC = = a taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia ("SELIC") para títulos federais, conforme apurada com relação ao Dia Útil imediatamente anterior à Data de Apuração relevante

Estimativa de IGP-M = significa o valor da variação do IGP-M ocorrida nos últimos 3 meses que antecederam a data de recompra facultativa, conforme apurada pela Emissora.

7.2.1.1. Qualquer recurso recebido pela Emissora decorrente de um evento de Recompra Facultativa deverá ser integralmente utilizado para fins de resgate dos CRI.

7.2.2. Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários: O Servicer deverá monitorar a ocorrência de qualquer uma das seguintes situações ("Hipóteses de Recompra Compulsória Total"):

- a) a não formalização dos instrumentos das Garantias da Operação nos prazos e procedimentos estipulados nos respectivos instrumentos, ou caso, por qualquer razão, não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias da Operação conferidas à Emissora;
- b) descumprimento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até (i) 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, (exceto pelas obrigações não pecuniárias referentes aos procedimentos para cumprimento dos Índices Financeiros onde deverão ser respeitados os prazos descritos na Cláusula X deste Termo de Securitização); ou (ii) 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento da Notificação de Apuração ou de qualquer outra notificação informando o descumprimento, caso se trate de uma obrigação pecuniária;
- c) a Cedente 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) qualquer uma das Fiadoras Pessoas Jurídicas, ou qualquer sociedade que a Cedente controlar, direta ou indiretamente, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ("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, exceto se observado em relação às Fiadoras Pessoas Jurídicas o disposto no item 8.17 abaixo;
- e) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Cedente, ou das Controladoras, que acarrete na alteração do controle atual, direto ou indireto, da Cedente ou das Controladoras, e/ou afete a capacidade da Cedente e/ou das Controladoras de honrar as obrigações assumidas neste contrato, sem a prévia anuência, por escrito, da Emissora, exceto pela eventual transferência da totalidade das quotas de emissão da Cedente, atualmente de propriedade da WAM Brasil para outra sociedade com o mesmo controle

da WAM Brasil;

- f) se houver redução de capital da Cedente e/ou das Fiadoras Pessoas Jurídicas, sem a prévia concordância, por escrito, da Emissora;
- g) se os Fiadores, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Emissora, aprovarem as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das matérias indicadas nas alíneas "i" a "viii", do item 5.3., do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sob pena de ineficácia perante a Cedente, sendo que a Cedente deverá comunicar à Emissora a aprovação da respectiva deliberação no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo ato societário do qual constar a referida deliberação;
- h) 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 Emissora;
- i) 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 ou o Empreendimento, e possam comprometer a capacidade da Cedente de honrar suas respectivas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento;
- j) se houver protesto legítimo de títulos, contra a Cedente e/ou os Fiadores Pessoas Jurídicas, suas controladas, Controladoras ou coligadas, em valor individual igual ou maior do que R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;
- k) no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra a Cedente ou contra os Fiadores, em valor individual igual ou maior do que R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
- l) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação e/ou de qualquer de suas respectivas disposições, neste último caso que afetem de maneira relevante os direitos da Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, desde que tal invalidade, nulidade ou inexecutabilidade não seja revertida no prazo de 30 (trinta) dias;
- m) questionamento judicial, pela Cedente e/ou pelos Fiadores do Contrato de Cessão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;
- n) liquidação, dissolução ou extinção da Cedente, exceto se em decorrência de uma operação

societária que não constitua uma Hipótese de Recompra Compulsória;

o) liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Fiador Pessoa Jurídica, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua uma Hipótese de Recompra Compulsória;

p) vencimento antecipado de qualquer dívida bancária ou operação de mercado de capitais da Cedente ou dos Fiadores (ainda que na condição de garantidores), em montante igual ou superior, em valor individual igual ou maior que R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou agregado, em valor igual ou maior que R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

q) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Cedente ou pelos Fiadores no Contrato de Cessão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação são falsas, enganosas, incompletas ou incorretas (nestes dois últimos casos, em qualquer aspecto relevante);

r) inadimplemento (observados os respectivos prazos de cura, se houver), pela Cedente ou pelos Fiadores (ainda que na condição de garantidores) de qualquer dívida bancária ou operação de mercado de capitais da Cedente ou dos Fiadores (ainda que na condição de garantidores), em montante igual ou superior, em valor individual igual ou maior que R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou agregado, em valor igual ou maior que R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

s) arresto, sequestro ou penhora de ativo(s) da Cedente e/ou dos Fiadores, em valor individual igual ou maior que R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou agregado, em valor igual ou maior que R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

t) caso venha a ser decretado o resgate antecipado total ou vencimento antecipado do CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

u) não obtenção do *Habite-se* ou documento emitido pela Prefeitura responsável que permita a regular ocupação do Empreendimento Imobiliário até o sexto mês após a data prevista para obtenção do *Habite-se* conforme cronograma constante do Anexo VI do Contrato de Cessão, sendo admitida a prorrogação por igual período, desde que por razões imputadas à municipalidade, conforme caracterizado pela Emissora;

v) contratação de qualquer endividamento por parte da Cedente ou prestação de garantia a terceiros;

w) demais hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários previstas nos documentos de constituição das Garantias da Operação;

x) caso de morte, insolvência, interdição, requerimento e/ou decretação de falência dos

Fiadores, conforme aplicável, sem que a Cedente apresente substituto(s) idôneo(s), aceito(s) pela Emissora conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em Assembleia dos Titulares de CRI, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis a contar da ocorrência do evento; e

y) caso seja verificado atraso na evolução das Obras, igual ou superior a 6 (seis) meses, consecutivos ou não, nos termos do Relatório de Medição, elaborado mensalmente nos termos da Cláusula 9.5.3 abaixo.

7.2.2.1. Ajustam as Partes desde logo que, na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Compulsória Total previstas nos itens (a), (b), (c), (d), (h), (i), (j), (k), (o), (q) (s), (u), (v) ou (y) acima, a declaração da exigência de Recompra Compulsória Total dependerá de prévia aprovação em Assembleia dos Titulares de CRI especialmente convocada para essa finalidade, observados os prazos e procedimentos abaixo previstos.

7.2.2.2. Verificada qualquer uma das Hipóteses de Recompra Compulsória Total previstas nos itens não elencados acima, ou, nas hipóteses previstas no item 7.2.2.1 acima, caso seja aprovada em Assembleia dos Titulares de CRI a Recompra Compulsória Total, a Cedente e/ou os Fiadores obrigam-se a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comunicação que venha a receber da Emissora neste sentido, sendo certo que o valor da recompra será o Valor de Adiantamento dos CRI, acrescido de quaisquer multas, penalidades, juros e encargos incidentes até a data efetiva da recompra ou como resultado da Hipótese de Recompra Compulsória Total em questão ("Valor de Recompra Compulsória Total").

7.2.2.3. Nas hipóteses de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, o Valor da Recompra Compulsória Total nunca poderá ser inferior ao necessário para resgate total dos CRI e pagamento das despesas do Patrimônio Separado de responsabilidade da Cedente.

7.2.4. O não cumprimento de qualquer obrigação de recompra e demais pagamentos no prazo e forma estabelecidos nesta Cláusula Sétima ensejará o pagamento de multa moratória nos termos da Cláusula 14.2. do Contrato de Cessão.

7.3. Sempre que houver Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 (Segmento CETIP UTM) uma nova Tabela Vigente, recalculando, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia de Titulares dos CRI.

7.4. A Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI já integralizados, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, no caso de Amortização Extraordinária, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário e a B3 (Segmento CETIP

UTVM) sobre a realização do evento no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data de pagamento da próxima parcela mensal de amortização dos CRI, bem como a apresentação do novo fluxo, se for o caso.

7.4.1. Adicionalmente, em caso de Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá repassar aos Titulares dos CRI, todos os valores recebidos da Cedente ou dos Devedores em decorrência da Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contadas da data do seu recebimento.

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

Prêmio de Pré-pagamento dos Contratos Imobiliários

7.5. Na hipótese de a razão, apurada pelo Servicer, entre **(a)** a soma (a.i) dos Créditos Imobiliários que, de forma cumulativa, a partir da data de assinatura do Contrato de Cessão, sejam quitados antecipadamente e (a.ii) dos recursos advindos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que, de forma cumulativa, a partir da data de assinatura do Contrato de Cessão sejam quitadas antecipadamente e **(b)** a soma do (b.i) dos Créditos Imobiliários na data de assinatura do Contrato de Cessão e (b.ii) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente a qualquer tempo ("Índice de Pré-pagamento") ser igual ou superior a 15% (quinze) por cento em alguma Data de Apuração, (a "Hipótese de Pagamento de Prêmio de Pré-pagamento"), a Cedente e os Fiadores se obrigaram, solidariamente, nos termos do Contrato de Cessão, a pagar à Emissora na Data de Pagamento do Contrato de Cessão subsequente, um prêmio de pré-pagamento ("Prêmio de Pré-pagamento"), calculado conforme definido abaixo:

Prêmio de Pré – pagamento

= Excedente de Pré – pagamento

**** (Valor de Adiantamento dos CRI – saldo devedor dos CRI)***

Em que:

**Excedente de
Pré-
pagamento**

Diferença, caso positiva, entre (i) o Índice de Pré-pagamento, apurado com relação a uma Data de Apuração, e (ii) o maior entre 10% e o maior Índice de Pré-pagamento apurado pelo Servicer com relação às Datas de Apuração anteriores.

CLÁUSULA VIII – DAS GARANTIAS

8.1. Os Créditos Imobiliários que gozarão das Garantias descritas na Cláusula 8.2 abaixo não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu

patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.2. Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias, detalhadas nas cláusulas subsequentes: **(i)** Coobrigação e Fiança; **(ii)** Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; **(iii)** Alienação Fiduciária de Quotas; **(iv)** Escritura de Hipoteca; e (v) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.3. As Garantias possuem as seguintes características:

Coobrigação e Fiança

8.4. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente e os Fiadores responderão, solidariamente aos respectivos Devedores Lastro, pela solvência dos respectivos Devedores Lastro, em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigados e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários, incluindo nas Hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou de pagamento da Multa Indenizatória nos termos do Contrato de Cessão ("Coobrigação").

8.5. Em razão da Coobrigação, a Cedente e os Fiadores estarão obrigados a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários, respondendo solidariamente com os respectivos Devedores Lastro em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas no Contrato de Cessão.

8.6. A Cedente e os Fiadores estão coobrigados solidariamente em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos por meio do Contrato de Cessão, responsabilizando-se pelo adimplemento integral de tais Créditos Imobiliários, sem prejuízo e independentemente da execução de outras garantias.

8.7. A Cedente e os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, sem compensação, líquida de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente ao recebimento de qualquer notificação ou comunicação enviada pela Securitizadora, sem prejuízo dos encargos moratórios previstos nos Documentos da Operação para tais hipóteses.

8.7.1. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente e os Fiadores concordaram que qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Coobrigação, com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, somente poderão ser cobrados dos Devedores Lastro se direcionados em benefício da Conta Centralizadora, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

8.8. Os Fiadores compareceram ao Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas em referido instrumento, na condição de solidariamente coobrigados e

principais pagadores com a Cedente, por todas as Obrigações Garantidas, incluindo as obrigações de recompra de Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão ("Fiança"). Os Fiadores se comprometeram, solidariamente, nos termos do Contrato de Cessão, a honrar a Fiança prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança.

8.9. Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, a ser chamados solidariamente para honrar as Obrigações Garantidas, inclusive a obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários, em conjunto com a Cedente ou individualmente, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, inclusive, mas não exclusivamente, no que se refere ao adimplemento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores Lastro, dentre as demais obrigações assumidas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, renunciando expressamente a qualquer benefício de ordem e benefício e de divisão entre os Fiadores e a Cedente.

8.10. Os Fiadores declararam estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas do Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

8.11. Nenhuma objeção ou oposição da Cedente poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

8.12. Os Fiadores concordam que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Cedente com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

8.13. Os Fiadores declararam no Contrato de Cessão possuir conjuntamente patrimônio suficiente para adimplir as Obrigações Garantidas.

8.13.1. Neste sentido, os Fiadores se comprometeram, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas a apresentar, sempre que solicitado pela Securitizadora por meio de notificação, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação, informações sobre a situação patrimonial da Cedente e dos Fiadores de modo a comprovar a sua capacidade de adimplir com a Coobrigação e a garantia de Fiança.

Cessão Fiduciária

8.14. Adicionalmente, sem prejuízo das demais Garantias da Operação, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Cedente (i) cedeu fiduciariamente à Emissora a

totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes dos Contratos Imobiliários Garantia atualmente existentes, com exceção dos direitos creditórios decorrentes da Parcela de Intermediação, e (ii) prometeu ceder fiduciariamente à Emissora os Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de futuras comercializações de Frações Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário que estão e estarão em estoque ou decorrentes de distrato dos Contratos Imobiliários Lastro ou dos Contratos Imobiliários Garantia vigentes, com exceção dos direitos creditórios decorrentes da Parcela de Intermediação, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da Lei 9.514. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será submetido a registro e perdurará a garantia até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios").

Alienação Fiduciária de Quotas

8.15. Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias da Operação, mediante a Alienação Fiduciária de Quotas, os Fiadores na qualidade de sócios da Cedente, outorgarão à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei 10.931/04, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/97, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, a totalidade das quotas da Cedente, com anuência de todos os seus sócios, quais sejam, **(i)** o Plínio, **(ii)** o Ronald; **(iii)** o Giovani, **(iv)** a Alphapart, **(v)** a Athivabril, **(vi)** a Construtora PRG, **(vii)** a Wam Brasil, **(viii)** a ABL SPE e **(ix)** WPA Gestão, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas").

Hipoteca

8.16. Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias da Operação aqui previstas, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Cedente outorga em favor da Emissora a Hipoteca do Imóvel, a ser constituída por meio da lavratura Escritura de Hipoteca.

8.16.1. A Hipoteca deverá ser liberada pela Securitizadora, nos termos desta cláusula 8.16, após (i) a obtenção do *Habite-se* pela Cedente e consequente individualização das matrículas correspondentes a cada uma das Unidades e Unidades Comerciais do Empreendimento Imobiliário; e (ii) a quitação de todas as parcelas da referida Unidade e/ou Unidade Comercial do Empreendimento Imobiliário, mediante recebimento de notificação da Cedente à Securitizadora, com cópia para o Servicer, informando sobre a quitação do respectivo Contrato Imobiliário e solicitação do respectivo Devedor para celebrar uma escritura definitiva de compra e venda referente à determinada(s) Fração(ões) Imobiliária(s) e/ou Unidade(s) Comercial(is) ("Crédito(s) Quitado(s)").

8.16.1.1. As notificações previstas acima não poderão ser enviadas pela Cedente tendo por base a quitação de Frações Imobiliárias e/ou Unidades Comerciais que sejam de titularidade da Cedente ou de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas a ela relacionadas.

8.16.1.2. O Servicer deverá enviar comunicação à Securitizadora, com cópia para a Cedente, confirmando o cumprimento integral do Contrato Imobiliário relativo ao

Crédito Quitado informado na notificação do item 8.16.1, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação.

8.16.1.3. Atendidos os critérios dispostos na Cláusula 8.16.1 acima, para fins da liberação acima prevista, a Securitizadora enviará para a Cedente o respectivo Termo de Liberação referente à unidade relacionada à respectiva Fração Imobiliária e/ou Unidade Comercial no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da confirmação de atendimento das condições da Cláusula 8.16.1 acima.

8.17. Sem prejuízo da liberação prevista nesta Cláusula 8.16 e seus subitens acima, caso seja solicitada a liberação da Hipoteca em relação a mais de 198 (cento e noventa e oito) Unidades e/ou Unidades Comerciais, a Cedente concorda em constituir, caso aplicável, conforme abaixo, um fundo em garantia do pagamento dos CRI ("Fundo de Hipoteca"), em valor determinado em cada Data de Apuração, que será calculado pela Emissora conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fundo de Hipoteca} = \text{Saldo Líquido do CRI} - \frac{\text{Valor Forçado}}{1,0}$$

8.17.1. Para fins deste Termo de Securitização "Fundo de Hipoteca" significa = diferença, caso positiva, entre (i) o saldo devedor dos CRI acrescido de Remuneração incorrida e não paga, deduzida dos montantes mantidos pela Securitizadora para pagamento de amortização e remuneração dos CRI na próxima Data de Pagamento da Remuneração ("Saldo Líquido do CRI"), e (ii) o Valor Forçado (conforme abaixo definido) *dividido* por 1,0 (um inteiro), conforme fórmula acima:

8.17.2. Para fins da Cláusula 8.17 acima, "Valor Forçado" significa (i) o montante, em metros quadrados, consideradas exclusivamente as áreas privativas das Unidades e das Unidades Comerciais, conforme o caso, oneradas com a Hipoteca na Data de Apuração, *multiplicado por* (ii) R\$13.022,28 (treze mil e vinte e dois reais e vinte e oito centavos).

8.18. Os recursos recebidos para efeitos do Fundo de Hipoteca serão depositados na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas.

8.19. Obrigam-se a Cedente e os Fiadores a recompor o Fundo de Hipoteca sempre que necessário, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora dos valores necessários à sua recomposição no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do recebimento da notificação enviada pela Emissora nesse sentido.

8.20 A recomposição do Fundo de Hipoteca dar-se-á, independentemente de prévia notificação pela Emissora, devendo a Emissora se apropriar de quaisquer recursos advindos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, ou montantes a serem pagos à Cedente à título de Ajuste de Preço da Cessão, até que o Fundo de Hipoteca atinja o montante determinado conforme o presente na cláusula 8.17.

8.21. Caso, em uma Data de Apuração, o montante disponível no Fundo de Hipoteca seja superior à necessidade de Fundo de Hipoteca, apurada conforme fórmula constante da cláusula 8.17 acima, Emissora deverá liberar recursos do Fundo de Hipoteca para a Cedente, a serem transferidos na Data de Pagamento do Contrato de Cessão imediatamente subsequente, de forma a manter no Fundo de Hipoteca os montantes necessários para cumprimento do Fundo de Hipoteca, conforme Cláusula 8.17 acima.

8.22. Caso, a qualquer tempo enquanto não liquidada as Obrigações Garantidas, sobrevenha legislação regulamentando os empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob o sistema de multipropriedade e determinando a atribuição de matrícula própria a cada fração imobiliária no competente cartório de registro de imóveis, a constituição do Fundo de Hipoteca restará automaticamente prejudicada, nos termos deste Termo de Securitização.

8.22.1.1. Na hipótese de já haver Fundo de Hipoteca constituído, este deverá ser liquidado na Data de Apuração imediatamente subsequente à comprovação de abertura das matrículas individualizadas por Frações Imobiliárias e os recursos mantidos no Fundo de Hipoteca, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão liberados para a Cedente na Conta Autorizada da Cedente.

8.22.1.2 Adicionalmente, após a liquidação das Obrigações Garantidas, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Hipoteca, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão liberados para a Cedente, na Conta Autorizada da Cedente.

8.22.1.3. Caso haja qualquer alteração legal ou de entendimento do Oficial de Registro de Imóveis competente, que permita o registro da hipoteca especificamente com relação às cotas objeto de cada um dos Contratos Imobiliários Lastro e dos Contratos Imobiliários Garantia, a Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, comprometeu-se a realizar as devidas averbações no Registro de Imóveis para especificar o gravame. Nesta hipótese, ficam sem efeito as disposições acerca do Fundo de Hipoteca, notadamente, Cláusulas 8.17 à 8.22 acima, dado que não mais haverá a vinculação da Hipoteca entre cotas de uma mesma Unidade ou Unidade Comercial

Disposições Comuns às Garantias

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

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

CLÁUSULA IX – FUNDO DE RESERVAS E FUNDO DE OBRAS

Fundo de Reserva

9.1. A Cedente concordou em constituir um fundo de reserva em garantia do pagamento dos CRI ("Fundo de Reserva"), cujo montante inicial será de R\$1.330.541,00 (um milhão, trezentos e trinta mil, quinhentos e quarenta e um reais) ("Valor de Referência"). A cada integralização de cada uma das séries dos CRI, deverá ser depositado montante adicional equivalente ao Valor de Referência ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"). Os recursos que constituirão o Fundo de Reserva, em cada momento inicial referente a cada tranche, serão deduzidos do respectivo Preço da Cessão, e direcionados diretamente para a Conta Centralizadora.

9.2. Os recursos recebidos para efeitos do Fundo de Reserva serão depositados na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, não exclusivos, ou seja, Fundos DI ou fundos que invistam em títulos públicos, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo ("Aplicações Financeiras Permitidas").

9.3. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o referido pagamento.

9.4. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente e os Fiadores obrigaram-se a recompor o Fundo de Reserva sempre que necessário, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora dos valores necessários à sua recomposição no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do recebimento da notificação enviada pela Emissora nesse sentido.

9.4.1. A recomposição do Fundo de Reserva dar-se-á, independentemente de prévia notificação pela Emissora, devendo a Emissora se apropriar de quaisquer recursos advindos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, ou montantes a serem pagos à Cedente à título de Ajuste de Preço da Cessão até que o Fundo de Reserva atinja o Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

9.4.2. 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 Financeiras Permitidas, serão liberados para a Cedente, na Conta Autorizada da Cedente.

Fundo de Obras

9.5. A Emissora está autorizada a constituir na Conta Centralizadora, o fundo de obras ("Fundo de Obras") mediante retenção da respectiva parcela do Preço da Cessão, no valor calculado conforme abaixo previsto, a ser paga em relação a cada tranche. O valor de constituição do Fundo de Obra, deverá respeitar a ordem de pagamentos e retenção de recursos, segundo a fórmula definida a seguir, sendo ela aplicada em todas as tranches da Operação:

Fundo de Obra (Tn)

= Preço de Cessão referente à Tranche

– Fees & Despesas da Respectiva Tranche – Retenção do Fundo de Reserva

9.5.1. Necessariamente o valor remanescente para o Fundo de Obra deverá ser igual ou maior do que a necessidade de obra que será coberta até a integralização da próxima tranche, necessidade de obra essa que está apresentada no cronograma físico-financeiro, descrito no Anexo VI do Contrato de Cessão ("Cronograma Físico-Financeiro").

9.5.1.1. Em caso de distribuição parcial dos CRI nos termos da Cláusula 3.7.1.3 acima, para arcar com os valores a serem destinados ao Fundo de Obra que deveriam ser retidos do valor da Sétima Tranche, a Securitizadora estará desde já autorizada a utilizar os valores relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente que venham a ser depositados na Conta Centralizadora para compor o Fundo de Obras, após deduzidos valores referentes à despesas mensais, comprovadamente incorridas pela Cedente, para pagamentos referentes ao Empreendimento Imobiliário (i.e. pessoal, prestadores de serviços, fornecedores, impostos), sendo proibida a distribuição dos lucros até que seja atingido o Valor da Obra.

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

9.5.3. O valor para a conclusão das Obras, estimado nesta data, com base no Cronograma Físico-Financeiro, é de R\$108.533.722,86 (cento e oito milhões, quinhentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e oitenta e seis centavos) ("Valor da Obra"). As liberações de valores do Fundo de Obras ocorrerão pela Emissora, conforme execução das obras, mediante apresentação de relatório mensal de evolução das Obras, ou conforme solicitado pela Cedente e devidamente comprovado à Emissora mediante apresentação do relatório de medição competente ("Relatório de Medição"), elaborado e fornecido por empresa especializada autorizada a atuar como empresa fiscalizadora, dentre as quais ficam expressamente autorizadas as seguintes sociedades ("Empresas Fiscalizadoras"): (i) Tallento Engenheiros II SS – CNPJ

22.476.622/0001-23 (ii) CET Centro Tecnológico de Engenharia LTDA. CNPJ 02.419.745/0001-15; (iii) Harca Engenharia Eireli – ME, CNPJ 20.620.442/0001-48; ou (iv) Hélio S. Gomes Engenharia – ME, CNPJ 22.234.234/0001-36.

9.5.3.1. A Securitizadora poderá livremente optar por qualquer uma das Empresas Fiscalizadoras acima indicadas, sendo certo que caso se qualquer de referidas prestadoras de serviços se tornarem incapazes de realizar o serviço previsto neste instrumento, ou forem afastadas de suas atribuições aqui previstas, a exclusivo critério da Securitizadora, outro rol de empresas deverá ser aprovado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

9.5.3.2. O valor de cada liberação será calculado pela diferença positiva entre (i) o valor executado no Relatório de Medição mais recente e (ii) a soma do valor executado no Relatório de Medição imediatamente anterior e do valor do desembolso extraordinário, conforme definidos no item 9.5.3.3 e seguintes abaixo, realizados posteriormente à emissão do Relatório de Medição imediatamente anterior, desde que tal diferença permaneça inferior ao valor retido no Fundo de Obra.

9.5.3.3. Excepcionalmente, mas nunca mais do que uma vez por mês, poderá haver desembolso do Fundo de Obras quando da aquisição de materiais no valor máximo de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), antes de sua efetiva utilização nas Obras. Para tanto, a Cedente deverá apresentar à Empresa Fiscalizadora a descrição dos materiais a serem comprados e o valor da compra, sem prejuízo de sua obrigação de apresentar posteriormente o instrumento de aquisição e respectivas notas fiscais, que deverão ser considerados para fins de elaboração do Relatório de Medição do mês em questão, sendo os valores descontados do Fundo de Obras e adiantados à Cedente.

9.5.3.4. A Empresa Fiscalizadora deverá consultar a Emissora sobre a razoabilidade do adiantamento solicitado pela Cedente. A Empresa Fiscalizadora poderá, mediante prévia autorização da Emissora, negar o adiantamento excepcional requerido pela Cedente, caso verifique qualquer irregularidade no instrumento de aquisição, na empresa fornecedora e/ou nos materiais descritos. A Emissora deverá se manifestar acerca de questionamento da Empresa Fiscalizadora neste sentido em até 2 (dois) Dias Úteis.

9.5.3.5. Na hipótese de adiantamento prevista na cláusula acima, os valores adiantados serão descontados do Fundo de Obras e deixarão de estar disponíveis para novos desembolsos no Fundo de Obras, independente de eventuais percimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a efetiva utilização de tais recursos na Obra. Nestas circunstâncias, os custos para a aquisição, adaptação e regularização dos respectivos materiais serão de exclusiva responsabilidade da Cedente.

9.5.3.6. O Relatório de Medição imediatamente posterior a cada adiantamento previsto na presente cláusula contemplará a análise dos documentos necessários à comprovação da

aquisição de referidos materiais e, necessariamente, sua efetiva aplicação nas Obras de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro, sendo que a aplicação de referidos materiais será descontada para fins de liberação de recursos do valor indicado nos Relatórios de Medição futuros. A Emissora poderá cancelar a possibilidade de novos adiantamentos caso não seja comprovada a efetiva aplicação de adiantamentos anteriores nas Obras, sempre de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro.

9.5.4. Caso o custo das Obras do Empreendimento Imobiliário venha a ser superior ao estimado na constituição do Fundo de Obras e de acordo com o Cronograma Físico-financeiro, conforme apurado pelo Servicer em cada Data de Apuração, a diferença a maior do Valor da Obra deverá ser arcada pela Cedente, sendo que a Emissora reterá quaisquer repasses e/ou pagamentos para a Cedente, inclusive à título de Ajuste de Preço da Cessão, até que seja reestabelecido o Cronograma Físico-financeiro, ou seja, até o que Fundo de Obras seja suficiente para fazer frente ao custo da obra a incorrer que estiver previsto no Cronograma Físico-Financeiro. Após o reenquadramento do custo de obra com o Cronograma Físico-Financeiro, o Valor da Obra será desembolsado conforme Cronograma Físico-financeiro, de acordo com a evolução prevista no Relatório de Medição. Nenhum recurso do Fundo de Obras destinado às Obras do Empreendimento Imobiliário será liberado enquanto houver diferença a maior do Valor da Obra a ser arcado pela Cedente.

9.5.5. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação do "Habite-se" do Empreendimento Imobiliário ("Habite-se"), ou de documento emitido pela Prefeitura responsável que permita a regular ocupação do Empreendimento Imobiliário, será liberado à Cedente o saldo do Fundo de Obras, bem como todos os seus rendimentos.

CLÁUSULA X - DOS RECEBIMENTOS DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE, DOS PAGAMENTOS DOS AJUSTES DE PREÇO DE CESSÃO E DO MONITORAMENTO DE ÍNDICES

10.1. Em cada Período de Apuração os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser destinados para a Conta Centralizadora, e serão transferidos de forma definitiva para a Emissora até que o montante total recebido em decorrência de tais pagamentos ao longo do Período de Apuração em questão corresponda à QMM.

10.1.1. Os montantes excedentes deverão ser mantidos no Fundo de Reserva até a Data de Pagamento do Contrato de Cessão imediatamente subsequente, em que a Emissora determinará qual o destino de tais recursos, conforme o disposto no Contrato de Cessão.

10.2. Em cada Período de Apuração os pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser destinados para a Conta Centralizadora, e serão mantidos na referida Conta Centralizadora até a próxima Data de Pagamento do Contrato de Cessão, na qual a Emissora destinará tais recursos, conforme necessidade.

10.2.1. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá assegurar que a totalidade dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente seja destinada para a Conta Centralizadora.

10.2.2. Em cada Data de Apuração, a Emissora, com auxílio do Servicer, deverá determinar os montantes a serem transferidos pela Emissora à Cedente (especialmente conforme os itens 10.1 e 10.2 acima), e pela Cedente à Emissora (especialmente considerando as recompras compulsórias previstas neste Termo de Securitização, a Coobrigação e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para garantir as Obrigações Garantidas), na Data de Pagamento do Contrato de Cessão imediatamente subsequente.

10.2.3. Todavia, nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, a Cedente renunciou expressamente no Contrato de Cessão, ao direito de compensação em relação aos valores decorrentes do Contrato de Cessão eventualmente por elas devidos ou titulados, conforme o caso.

10.3. Para que possam ser realizados os procedimentos descritos no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá, com base nas informações prestadas pelo Servicer, determinar os parâmetros abaixo, em cada Data de Apuração:

- (a) Índice de Fluxo Mensal;
- (b) Índice de Cobertura de Lastro;
- (c) Índice de Cobertura de Garantia;
- (d) Arrecadação dos Créditos Imobiliários;
- (e) Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
- (f) Arrecadação dos Créditos Totais;
- (g) Arrecadação dos Créditos Imobiliários Líquida de Pré-pagamentos;
- (h) Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Líquida de Pré-pagamentos;
- (i) Arrecadação dos Créditos Totais Líquida de Pré-pagamentos;
- (j) Valor Presente Ajustado dos Créditos Imobiliários; e
- (k) Valor Presente Ajustado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

Onde:

<u>“Índice de Fluxo Mensal”</u> :	Significa, com relação a um Período de Apuração, a razão entre a Arrecadação dos Créditos Totais Líquida de Pré-pagamentos e a QMM;
<u>“Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal”</u>	com relação a uma Data de Apuração, a Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal será considerada atendida caso o Índice de Fluxo Mensal seja igual ou maior que 130% (cento e trinta por cento);

<u>“Índice de Cobertura de Lastro”:</u>	Significa, com relação a uma Data de Apuração, a razão entre o saldo devedor dos Créditos Imobiliários e o saldo devedor dos CRI, descontados os valores recebidos pela Emissora a título de QMM no Período de Apuração em questão;
<u>“Razão Mínima de Lastro”</u>	com relação a uma Data de Apuração, a Razão Mínima de Lastro será considerada atendida caso o Índice de Cobertura de Lastro seja igual ou maior que 85% (oitenta e cinco por cento);
<u>“Índice de Cobertura de Garantia”:</u>	Significa, com relação a uma Data de Apuração, a razão entre (i) o Valor Presente Ajustado dos Créditos Totais e (ii) o valor determinado como a soma (a) do valor do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados e (b) do custo a incorrer atualizado de obra do Empreendimento Imobiliário, menos (x) o valor retido no Fundo de Reserva e (y) os valores recebidos pela Emissora a título de QMM no Período de Apuração em questão;
<u>“Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor”</u>	com relação a uma Data de Apuração, a Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor será considerada atendida caso o Índice de Cobertura de Garantia seja igual ou maior que 130%;
<u>“Índices de Cobertura”:</u>	Significam conjuntamente as verificações da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, da Razão Mínima de Lastro e da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor;
<u>“Arrecadação dos Créditos Imobiliários”:</u>	Significa, com relação a um Período de Apuração, o montante de recursos recebidos pela Securitizadora à título de pagamento dos Créditos Imobiliários durante o Período de Apuração;
<u>“Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente”:</u>	Significa, com relação a um Período de Apuração, o montante de recursos recebidos pela Securitizadora, na qualidade de cessionária fiduciária, à título de pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente durante o Período de Apuração;

<u>“Arrecadação dos Créditos Totais”:</u>	Significa, com relação a um Período de Apuração, a soma da Arrecadação dos Créditos Imobiliários e da Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
<u>“Arrecadação dos Créditos Imobiliários Líquida de Pré-pagamentos”:</u>	Significa, com relação a um Período de Apuração, a Arrecadação dos Créditos Imobiliários deduzida dos montantes recebidos decorrentes de pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários durante o Período de Apuração;
<u>“Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Líquida de Pré-pagamentos”:</u>	Significa, com relação a um Período de Apuração, a Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deduzida dos montantes recebidos decorrentes de pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários durante o Período de Apuração;
<u>“Arrecadação dos Créditos Totais Líquida de Pré-pagamentos”:</u>	Significa, com relação a um Período de Apuração, a soma da Arrecadação dos Créditos Imobiliários Líquida de Pré-pagamentos e da Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Líquida de Pré-pagamentos;
<u>“Valor Presente Ajustado dos Créditos Imobiliários”:</u>	Significa, com relação aos Créditos Imobiliários vigentes no Dia Útil imediatamente anterior a uma Data de Apuração, que atendam aos Critérios de Elegibilidade, definidos no Anexo V ao presente Contrato de Cessão, a soma dos valores presentes de tais Créditos Imobiliários, na Data de Apuração relevante, descontado por IGP-M acrescido de 15% (quinze por cento) ao ano, considerando desconto composto e anos de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Para efeitos desta determinação de valor presente, serão considerados apenas os fluxos de caixa futuros com datas de vencimento até a Data de Vencimento Final dos CRI, que serão considerados como indexados por IGP-M, ainda que o “Habite-se” não tenha sido obtido, e portanto parte dos fluxos de caixa futuros seja indexada ao INCC. Desta forma, os fluxos de caixa futuros deverão ser corrigidos até a Data de Apuração pelo índice de correção

	aplicável até então, e trazidos a valor presente por 15% (quinze por cento) ao ano, considerando desconto composto e anos de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
<u>“Valor Presente Ajustado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente”:</u>	Significa, com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente vigentes no Dia Útil imediatamente anterior à uma Data de Apuração, que atendam aos Critérios de Elegibilidade, definidos no Anexo V do Contrato de Cessão, a soma dos valores presentes de tais Créditos Cedidos Fiduciariamente, na Data de Apuração relevante, descontado por IGP-M acrescido de 15% (quinze por cento) ao ano, considerando desconto composto e anos de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Para efeitos desta determinação de valor presente, serão considerados apenas os fluxos de caixa futuros com datas de vencimento até a Data de Vencimento Final dos CRI, que serão considerados como indexados por IGP-M, ainda que o “Habite-se” não tenha sido obtido, e portanto parte dos fluxos de caixa futuros seja indexada ao INCC. Desta forma, os fluxos de caixa futuros deverão ser corrigidos até a Data de Apuração pelo índice de correção aplicável até então, e trazidos a valor presente por 15% (quinze por cento) ao ano, considerando desconto composto e anos de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
<u>“Valor Presente Ajustado dos Créditos Totais”:</u>	Significa, com relação a uma Data de Apuração, a soma do Valor Presente Ajustado dos Créditos Imobiliários e do Valor Presente Ajustado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; e
<u>“LTV” ou “Loan to Value”:</u>	Significa, com relação a um Crédito Imobiliário ou um Crédito Cedido Fiduciariamente, a relação entre (i) o saldo de tal crédito, conforme determinado pelo Servicer com relação a uma Data de Apuração e (ii) o produto da área referente à respectiva Fração Imobiliária (em metros quadrados) e o preço médio do metro quadrado de Frações

	Imobiliárias efetivamente vendidas pela Cedente nos 12 (doze) meses que antecederam à Data de Cessão.
--	---

10.3.1. Independentemente do quanto previsto no item 10.3. acima, para fins de controle e monitoramento dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o Servicer apurará e enviará à Emissora, semanalmente, o valor agregado recebido e conciliado pela Emissora em decorrência dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ao longo do Período de Apuração vigente, e o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

10.3.2. Tanto para fins de verificação dos Índices de Cobertura quanto de controle e monitoramento por parte da Emissora e do Servicer, a Cedente comprometeu-se, nos termos do Contrato de Cessão, a prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validamente apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários e o recebimento dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, devendo inclusive, mas não se limitando a, informar à Emissora e ao Servicer, também em cada Data de Apuração, eventuais pagamentos de Créditos Imobiliários ou de Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos em qualquer das contas bancárias mantidas sob sua titularidade, sem prejuízo de sua obrigação de observar o prazo de até 2 (dois) Dias Úteis para a transferência pela Cedente para a Conta Centralizadora ("Prazo de Repasse"), todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente dos Devedores Lastro ou dos Devedores Garantia e que deveriam ter sido depositados na Conta Centralizadora nos termos dos itens 4.1. e 4.1.1. do Contrato de Cessão ou do item 8.4 acima, inclusive no que se refere a eventuais pagamentos de amortizações extraordinárias e liquidações antecipadas e disposição equivalente no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

CLÁUSULA XI – ORDEM DE PAGAMENTOS

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

- (i) Despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Encargos Moratórios;
- (iii) Remuneração dos CRI;
- (iv) Amortização Programada dos CRI;
- (v) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI

- (vi) Recomposição do Fundo de Reserva;
- (vii) Recomposição dos Índices de Cobertura, nos termos da Cláusula 8.3 e seguintes do Contrato de Cessão;
- (viii) Liberação à Conta Autorizada da Cedente.

11.2 Caso haja excedente de recursos, a liberação prevista no item (viii) acima deverá ocorrer até o 1º Dia Útil de cada mês e sempre após a Data de Apuração, após a qual, a Emissora ficará sujeita às penalidades perante a Cedente, conforme previstas na Cláusula 14.2 do Contrato de Cessão, quais sejam:

- a) juros de mora de 1% (um por cento) linear, ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento tornou-se exigível até o seu integral recebimento pelo respectivo credor; e
- b) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento).

CLÁUSULA XII – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

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

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

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

Administração do Patrimônio Separado

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

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

12.5.2 A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Reserva, e será paga mensalmente, no mesmo dia de pagamento dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

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

12.5.4 A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta cláusula fosse incidente.

12.5.5 O Patrimônio Separado, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O

ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

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

12.5.6.1 Entende-se por "reestruturação" o disposto na Cláusula 14.5.1 abaixo.

12.5.6.2 O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e será preferencialmente paga Patrimônio Separado.

CLÁUSULA XIII – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

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

- (vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

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

- (i) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados;
- (ii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM e que devam a ela ser entregues por qualquer meio;
 - (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que os representantes do Agente Fiduciário, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesses dos titulares dos CRI; e
 - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iii) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais

registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

- (iv) preparar e enviar ao Agente Fiduciário (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
- (v) informar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre qualquer descumprimento por qualquer Parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;
- (vi) utilizar recursos do Patrimônio Separado para o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:
 - (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (viii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;

- (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
- (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xi) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal
- (xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xiii) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
- (xiv) informar e enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Instrução CVM 583 que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;
- (xv) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI; e
- (xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

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

- (i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

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

CLÁUSULA XIV – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1 A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, acima qualificado que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514, da Instrução CVM 583 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2 O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- (ii) 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;
- (iii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iv) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;
- (v) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários e suas garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;

- (vi) não se encontra em nenhuma situação (a) de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia e nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Instrução da CVM 583, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários que o impeça de exercer suas funções de forma diligente e
- (vii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 6º da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e
- (viii) na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.

14.3 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até **(i)** integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

14.4 Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Instrução CVM 583, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 Instrução CVM 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do patrimônio separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização;
- (xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, o emissor, o cedente, o garantidor ou o coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Cedente;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa do emissor ou do patrimônio separado;
- (xv) convocar, quando necessário, a Assembleia;
- (xvi) comparecer à Assembleia a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (xviii) coordenar o sorteio dos CRI a serem resgatados, na forma previsto neste Termo de Securitização;
- (xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e,

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

14.5 O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$16.000,00 (dezesesse mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

14.5.1 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$300,00 (trezentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por "reestruturação" das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração (a) das garantias, (b) prazos de pagamento, remuneração, e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e (c) condições relacionadas ao vencimento antecipado dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 7.2 acima, desde que não estejam previstos no presente Termo de Securitização. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

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

14.5.4 Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como

a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

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

14.5.6 As primeiras parcelas dos valores previstos na Cláusula 14.5 acima, poderão ser faturadas pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda. ("Vórtx SF") ou por qualquer sociedade de seu grupo econômico, a título de implementação, e as demais parcelas serão faturadas diretamente pelo Agente Fiduciário. As parcelas acima previstas serão acrescidas dos tributos correspondentes, aplicáveis e vigentes à época da respectiva cobrança, sendo que, na presente data, as alíquotas aplicáveis que serão acrescidas da parcela quando faturada pela Vórtx SF, que correspondem aos tributos ISS, PIS, COFINS, IR e CSLL, totalizam 16,33%, enquanto as alíquotas aplicáveis que serão acrescidas da parcela faturada pelo Agente Fiduciário, que correspondem aos tributos ISS, PIS e COFINS, totalizam 9,65%.

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

14.5.8 No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de

CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

14.6 O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, uma Assembleia Geral, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Instrução CVM 583.

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

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

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

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

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

14.11 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária devidamente apurados

por sentença judicial transitada em julgado, ou ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que sob sua gestão/administração.

CLÁUSULA XV – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

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

15.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto e alterações de quóruns da Assembleia Geral; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação, ou execução das Garantias; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; e (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento, entre outros.

15.1.2. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada Série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra Série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta Cláusula Décima Quinta.

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

15.2.1 A convocação também poderá ser feita, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo certo, no entanto, que a convocação mencionada na cláusula 15.2. não poderá ser dispensada.

15.3 Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto nos termos da cláusula 15.1 e seus subitens, acima, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

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

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

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

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

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

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

15.8.1 As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem **(i)** na não declaração de Resgate Antecipado dos CRI e de seu lastro, conforme Cláusula 7.2 acima, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, **(ii)** na alteração da Remuneração, Atualização Monetária ou Amortização Programada dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(iii)** na alteração da Data de Vencimento Final, **(iv)** em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das Garantias da Operação, **(v)** alterações nas características dos Índices de Cobertura e das Hipóteses de Recompra Compulsória, **(vi)** em alterações desta cláusula 15.8.1; ou (vii) para aprovação de renúncia para efetivação do reforço da Hipoteca, nos termos da Cláusula Décima Primeira da

Escritura de Hipoteca que dependerão de aprovação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto.

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

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

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

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

15.12.1 A Assembleia Geral mencionada na cláusula 15.12, acima, deverá ser realizada com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente à Cedente ou aos Fiadores, nos termos dos Documentos da Operação.

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

CLÁUSULA XVI – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) qualificação, pela Assembleia Geral, de uma Hipótese de Recompra Compulsória como Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (vii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

16.2 A Assembleia Geral mencionada na cláusula 16.1. acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

16.2.1 Caso a Assembleia Geral a que se refere a cláusula 16.2 acima não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

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

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

16.5 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral prevista na cláusula 16.3, acima), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

16.5.1 Na hipótese do inciso (v) da cláusula 16.1., acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

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

CLÁUSULA XVII – DESPESAS

17.1 As despesas abaixo listadas ("Despesas"), desde que razoáveis, justificadas e comprovadamente relacionadas à Operação, correrão por conta exclusiva da Cedente:

- a) despesas do Anexo VII;
- b) averbações e transferências em cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais e registros de imóveis, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;

- c) registro das CCI na B3 (Segmento CETIP UTM) e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante da CCI;
- d) a totalidade da remuneração dos assessores jurídicos, estruturadores, coordenadores e distribuidores da Operação;
- e) as despesas do Patrimônio Separado do CRI, tal como definidas na Cláusula 17.6 abaixo;
- f) a totalidade da remuneração relacionada à administração dos Créditos Imobiliários Totais;
- g) excussão de garantias e todos os custos, emolumentos, tributos e despesas relacionadas;
- h) a totalidade dos honorários advocatícios, custas judiciais, taxas judiciárias e ônus sucumbenciais;
- i) a totalidade das despesas de cobrança bancária;
- j) a totalidade das despesas de viagem, locomoção e *roadshow* de distribuição de qualquer agente envolvido na Emissão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
- k) a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Emissão, exceto aqueles cujo responsável tributário sejam os Titulares dos CRI;
- l) a totalidade dos custos e despesas decorrentes do registro dos CRI; e
- m) despesas incorridas com a cobrança dos Créditos Imobiliários Totais.

17.2 Todas as despesas relacionadas à Emissão dos CRI serão suportadas exclusivamente pela Cedente.

17.3 Caso a Emissora e/ou o Coordenador Líder venham a arcar com quaisquer Despesas devidas pela Cedente nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora e/ou o Coordenador Líder poderão solicitar o reembolso de tais Despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Emissora ou pelo Coordenador Líder, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais Despesas.

17.3.1. Não realizado o reembolso apresentado na cláusula 17.3, os custos serão descontados do excedente da Conta Centralizadora, por parte da Emissora e acrescidos à Remuneração de Coordenador Líder, conforme Anexo IV, devida à XP Investimentos.

17.4. Caso o Servicer venha a ser substituído motivadamente ou por comum acordo entre a Cedente e a Emissora, os custos para tanto serão arcados pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão. Caso a

mudança se dê imotivadamente por solicitação da Emissora, ainda que aprovado em assembleia de Titulares de CRI, ela arcará com todos os custos, isentando a Cedente de qualquer responsabilidade nesse sentido.

17.5. Os tributos incidentes sobre a Emissão, os Créditos Imobiliários, o Contrato de Cessão, esse Termo de Securitização ou sobre os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI deverão ser integralmente pagos pela Cedente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, ou aos Titulares dos CRI, conforme o caso, em decorrência do Termo de Securitização. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, inclusive, sem limitação, aos valores correspondentes ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/COFINS e o Imposto sobre Operações Financeiras – IOF, conforme aplicável. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Cedente e/ou a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, tenha que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito dos Créditos Imobiliários, deste Termo de Securitização ou dos CRI, inclusive em caso de eventual ganho de capital dos titulares dos CRI, quaisquer tributos e/ou taxas, a Cedente deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e os Titulares dos CRI recebam os mesmos valores que seriam por eles recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Cedente desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, pertinentes a esses tributos e, nos termos deste Termo de Securitização, os quais deverão ser liquidados, pela Cedente, por ocasião da sua apresentação pela Emissora, sob pena de restar configurada uma Hipótese de Recompra Compulsória nos termos da cláusula 7.3 do Contrato de Cessão. A Cedente não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais falhas ou atrasos da Emissora no repasse de pagamentos efetuados pelos Devedores Lastro ou pela Cedente aos Titulares dos CRI.

17.6. Adicionalmente, as despesas abaixo indicadas serão deduzidas dos recursos que integram o Patrimônio Separado, independentemente de qualquer aprovação por parte dos Titulares de CRI ("Despesas do Patrimônio Separado"):

- a) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- b) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios razoáveis ou que venham a ser arbitrados pelo juiz, conforme o caso, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de

inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade da Cedente; e

c) demais despesas previstas em lei, em regulamentação aplicável e/ou neste Termo como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA XVIII – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

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

Para a Emissora:

FORTE SECURITIZADORA S.A.

At.: Sr. Marcelo Yazaki

Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, CEP
04.551-010, São Paulo – SP

Telefone: (11) 4118-0640

E-mail: gestao@fortesec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

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

At.: Sra. Marina de Oliveira e Pañella e Sr.
Flavio Scarpelli/ Eugenia Queiroga

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, Conjunto
202, CEP 01452-000

São Paulo/SP

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br

18.1.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

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

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

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

CLÁUSULA XIX- TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

19.2 Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

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

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

19.5 Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

19.7 Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas do IR, segundo o artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

19.8 Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

19.9 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

19.10 Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). 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% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

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

CLÁUSULA XX – FATORES DE RISCO

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEUS LASTROS E À OFERTA

Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de

administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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.

Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado

Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

Risco de Integralização dos CRI com Ágio

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

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados

tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Risco em Função da Dispensa de Registro

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

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Devedores e dos Fiadores

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

Risco de não formalização das Garantias

Nos termos da legislação aplicável, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas depende de registro da alteração do Contrato Social da Cedente na junta comercial competente, bem como a Escritura de Hipoteca deverá ser registrada no Registro de Imóveis, na matrícula do Imóvel. Desta forma, como ocorrerá a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou da Escritura de Hipoteca, poderão ser prejudicadas por eventual falta ou atraso nos registros.

Riscos relacionados à redução do valor das Garantias

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

Riscos de Desapropriação e Sinistro do Empreendimento Imobiliário

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

Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Imóvel no qual será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário

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

Risco do quórum de deliberação em assembleia geral

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Riscos associados à compra, execução das obras e venda das Frações Imobiliárias das Unidades

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

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

Pagamentos antecipados

Os Documentos da Operação contemplam a possibilidade de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRI. A ocorrência de pagamentos antecipados poderá afetar a estrutura financeira na qual a emissão dos CRI foi baseada, afetando de forma adversa a expectativa de rentabilidade e os prazos de retorno dos títulos subscritos pelos Investidores.

Risco Decorrente de Ações Judiciais

Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Cedente, dos Fiadores e dos Devedores, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras, o que pode afetar negativamente a capacidade da Cedente, dos Fiadores e dos Devedores em efetuar os pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos Imobiliários

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

Riscos relacionados ao Servicer

Como a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão prestadas pela Cedente sob o monitoramento do Servicer, há a possibilidade de tais serviços não serem prestados de forma eficiente e contínua, o que poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco de liquidez dos Fiadores e da Cedente

O Contrato de Cessão prevê a Fiança e a Coobrigação. Na Hipótese de Recompra Compulsória e/ou de inadimplência dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não tenha recebido recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários em quantidade suficiente ao pagamento dos CRI, os Investidores ficarão sujeitos ao risco de liquidez dos Fiadores e da Cedente. Caso nem os Fiadores e nem a Cedente

sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores nas Datas de Aniversário, a Emissora ficará impossibilitada honrar o fluxo de pagamento dos CRI.

Risco de Rescisão ou Distrato dos Contratos Imobiliários

Existem diversas hipóteses de rescisão ou distrato dos Contratos Imobiliários. A rescisão ou término antecipado de qualquer um dos Contratos Imobiliários poderá acarretar a recompra de créditos com a consequente amortização extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, respectivamente. Nesses casos, não há garantias de que os valores devidos pelos Devedores ou pela Cedente, conforme o caso, serão integralmente pagos, bem como não há garantias de que haverá sucesso na excussão das Garantias ou de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes dos CRI.

Em caso de amortização extraordinária dos CRI, os Investidores poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento (retorno do investimento), bem como poderão incorrer em dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa, prazo e/ou demais condições daquelas estabelecidas para os CRI.

Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI

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

FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e

desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Cedente e/ou dos Devedores.

Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem, consideravelmente, no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em

anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro.

A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas à moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora.

Esforços governamentais para combater a inflação podem retardar o crescimento da economia brasileira e gerar um efeito negativo nos negócios da Cedente e/ou dos Devedores.

Historicamente, o Brasil registrou altas taxas de inflação e, conseqüentemente, adotou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas reais de juros do mundo. De acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, as taxas de inflação de preços no Brasil foram de 5,90% em 2008, 4,31% em 2009, 5,91% em 2010, 6,50% em 2011, 5,84% em 2012, 5,91% em 2013, 6,41% em 2014, 10,67% em 2015 e 6,29% em 2016. No mesmo sentido, entre os anos de 2005 e 2016, a taxa SELIC variou entre 7,25% e 19,75% ao ano.

As medidas do Governo Federal para controlar a inflação, principalmente por meio do Banco Central do Brasil, incluíam, com frequência, a manutenção de uma política monetária rigorosa com altas taxas de juros, restringindo, desta forma, a disponibilidade de crédito e o crescimento econômico do Brasil. Quaisquer aumentos significativos nas taxas de juros poderão elevar o custo dos empréstimos da Cedente e/ou dos Devedores e ter um impacto significativo sobre as suas despesas financeiras e resultados operacionais.

A variação das taxas de juros demonstra ter uma alta correlação negativa com o preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Cedente e dos Devedores. Variações na taxa de juros podem levar a uma perda substancial ou total dos investimentos em valores mobiliários de emissão da Cedente e/ou dos Devedores.

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como, as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as atividades da Cedente e dos Devedores e o preço de mercado dos valores mobiliários de sua emissão.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia brasileira e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram em alterações das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. As atividades, condição financeira, resultados

operacionais e futuros negócios da Cedente e dos Devedores e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Cedente e dos Devedores poderão ser afetados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária e cambial;
- taxas de juros;
- mudanças nas regras e práticas contábeis;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades da Cedente e/ou dos Devedores especialmente tributária;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior e ao investimento estrangeiro no país;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- racionamento de fornecimento e aumento de preços de energia elétrica; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence

Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise dos principais aspectos relacionados à Cedente, às Fiadoras, ao Empreendimento Imobiliário e seus antecessores na propriedade, estritamente no âmbito legal. Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Cedente, das Fiadoras, do Empreendimento Imobiliário e dos antecessores foram apresentados e, conseqüentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria legal realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

Risco de Não Obtenção do Valor da Obra em caso de Distribuição Parcial

Em caso de Distribuição Parcial com a colocação apenas do Montante Mínimo da Oferta, pode ser que os valores alocados ao Fundo de Obra não sejam suficientes para a finalização do Empreendimento Imobiliário, o que poderá afetar adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, os titulares dos CRI.

Inexistência de Legislação Específica para Venda Fracionada de Imóveis

Não existe legislação específica para a venda fracionada de imóveis (como é o caso da comercialização do Empreendimento Imobiliário). Sendo assim, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas dos Contratos Imobiliários, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, encargos, aplicação de multas, bem como em relação à eventuais divergências entre a área das Unidades prevista nos Contratos Imobiliários e aquela de fato.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio de direitos creditórios dos certificados de recebíveis imobiliários.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevêê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora.

Risco relativo à Guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro e das Garantias pela Cedente, por si ou por Terceiros

Conforme previsto no Contrato de Cessão e nos documentos de constituição das Garantias, os documentos comprobatórios dos Contratos Imobiliários e das Garantias (tais como os contratos de locações com lojistas) ficarão sob a guarda da Cedente ou de terceiro contratado por ela para tal função, como no caso dos Contratos Imobiliários em que foi contratada empresa do próprio grupo da Cedente para exercer a custódia física dos respectivos documentos. Dessa forma, caso seja necessário efetuar procedimentos de cobrança dos Contratos Imobiliários ou excutir as Garantias, a Emissora poderá encontrar dificuldades em obter os referidos documentos que estão em poder da Cedente e/ou terceiros por ela contratados, conforme o caso, o que poderá acarretar em atraso na cobrança dos Contratos Imobiliários e/ou excussão das Garantias, o que afetará negativamente os interesses dos Titulares de CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Riscos relacionados a operações com derivativos

A Emissora não realiza, atualmente, quaisquer operações que envolvam derivativos. No entanto, faz parte do objeto social da Emissora a realização de operações de *hedge* em mercados de derivativos, visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários, imobiliários e do agronegócio. As operações com derivativos podem aumentar a volatilidade da carteira de créditos, limitar as possibilidades de rentabilidade nas operações realizadas e não produzir os efeitos pretendidos, o que poderia expor o patrimônio comum da Emissora.

Recente constituição e transferência do controle acionário da Emissora e atuação no mercado de securitização de recebíveis imobiliários.

A Emissora foi constituída em 19 de novembro de 2010, e o seu atual acionista controlador adquiriu em 30 março de 2015 o controle societário da Emissora. Diante disso, a Emissora poderá enfrentar desafios em virtude de tratar-se uma empresa em crescimento e recém atuante em um mercado competitivo.

Administração da Emissora

A capacidade da Emissora em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Emissora, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os seus resultados operacionais, e, consequentemente, sobre a sua situação financeira.

Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e do agronegócio e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Aquisição de Créditos Imobiliários e do Agronegócio

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para a securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para a aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis.

Riscos Associados aos prestadores de serviços da Emissora.

A Emissora contrata ou pode vir a contratar prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco escriturador, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver disponível empresa no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que poderá afetar negativamente o desempenho das atividades da Emissora e seus resultados operacionais.

Riscos relacionados aos setores em que a Emissora atue

Legislação Tributária Aplicável aos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários poderão afetar negativamente o rendimento líquido esperado pelos investidores com relação aos CRI.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários

A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Tendo em vista o exposto acima, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos valores mobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que valores mobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da companhia perante aqueles credores.

Demais Riscos

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

CLÁUSULA XXI – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

21.1 Os CRI objeto desta Emissão serão objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating, devendo o primeiro relatório ser disponibilizado em até 60 (sessenta) dias da Data de Emissão.

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

21.3 A classificação de risco da Emissão deverá 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. As Séries objeto das primeiras liquidações serão objeto da primeira avaliação, sendo que cada renovação contemplará as demais Séries liquidadas até então.

CLÁUSULA XXII – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

22.4 Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: **(i)** por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos da cláusula 15.9 acima; e **(ii)** pela Emissora.

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

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

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

22.8 O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

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

CLÁUSULA XXIII – ARBITRAGEM E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

23.1. Negociação: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização.

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

23.2. Câmara e Regulamento: Toda e qualquer controvérsia decorrente ou relacionada a este Termo de Securitização será resolvida por Arbitragem, a ser administrada pela CAMARB – Câmara de Arbitragem Empresarial – Brasil ("Camarb"), de acordo com as normas de seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento").

23.2.1. As especificações dispostas neste Termo de Securitização têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

23.3. Árbitros: As Partes definem que o procedimento contará com a atuação de 3 (três) árbitros, nomeados conforme o disposto no referido Regulamento.

23.4. Sede da Arbitragem: A sede da Arbitragem será São Paulo – SP, Brasil, e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

23.5. Sentença Arbitral: A sentença arbitral será proferida no Brasil.

23.6. O Idioma da Arbitragem: O idioma será português, sendo, contudo, permitida a apresentação de documentação e produção de provas na língua inglesa.

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

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

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

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

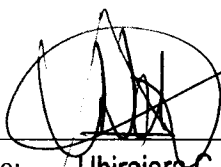
E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de março de 2018.

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

[Página 1/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., celebrado entre Forte Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 15 de março de 2018]

FORTE SECURITIZADORA S.A.


Nome: Ubirajara C. da Rocha
Cargo: RG:32.605.374-8 SSP-SP
CPF: 309.204.878-40


Nome: JULIANA MELLO ESTEVES PEREIRA
Cargo: RG: MG 13.741.396
CPF: 089.814.446-92

[Página 2/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., celebrado entre Forte Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 15 de março de 2018]

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-2

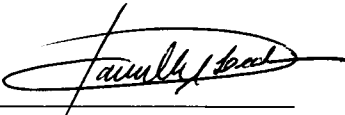
Nome:

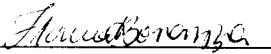
Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroz
RG 15461802000-3
009.635.843-74

[Página 3/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., celebrado entre Forte Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 15 de março de 2018]

Testemunhas:

1. 
Nome: **Danielle Araki Leal**
RG: **RG 34.478.244-X SSP/SP**
CPF/MF **215.674.058-51**

2. 
Nome: **FLÁVIA BONAZZI**
RG: **21.513.453-7**

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários:

- 1) Valor nominal: R\$251.124.752,85 (duzentos e cinquenta e um milhões, cento e vinte quatro mil, setecentos e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), a ser acrescido da atualização monetária prevista no n.º 3 desta alínea "a";
- 2) Valor de cada parcela mensal: conforme indicado nos Contratos Imobiliários, constantes do Anexo II do Contrato de Cessão;
- 3) Atualização monetária: Mensal, de acordo com a variação do INCC/DI – Índice Nacional da Construção Civil, com reajuste a partir da data de 1º de junho de 2018 até a concessão do "habite-se" do Empreendimento Imobiliário e após este período os reajustes serão baseados no IGP-M;
- 4) Juros remuneratórios: Após a obtenção do "habite-se" do Empreendimento Imobiliário, juros de 0,5% (cinquenta centésimos por cento ao mês), *pro rata die*;
- 5) Encargos moratórios: Reajuste *pro rata die* conforme índice previsto no item 3, além de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, nos termos dos Contratos Imobiliários Lastro;
- 6) Prazo total: conforme indicado nos Contratos Imobiliários, constantes do Anexo II do Contrato de Cessão;
- 7) Forma de pagamento: em parcelas mensais e sucessivas;
- 8) Data de vencimento final: conforme indicado nos Contratos Imobiliários, constantes do Anexo II do Contrato de Cessão; e
- 9) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados nos Contratos Imobiliários Lastro.

ANEXO II

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Série 138*

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI					
Nº Ordem	Data	Saldo Devedor	Juros	Amortização	% AM
0	23/03/2018	19.000.000			
1	13/04/2018	18.779.070	SIM	SIM	1,1628%
2	15/05/2018	18.558.140	SIM	SIM	1,1765%
3	15/06/2018	18.337.209	SIM	SIM	1,1905%
4	13/07/2018	18.116.279	SIM	SIM	1,2048%
5	15/08/2018	17.895.349	SIM	SIM	1,2195%
6	17/09/2018	17.674.419	SIM	SIM	1,2346%
7	16/10/2018	17.453.488	SIM	SIM	1,2500%
8	19/11/2018	17.232.558	SIM	SIM	1,2658%
9	14/12/2018	17.011.628	SIM	SIM	1,2821%
10	15/01/2019	16.790.698	SIM	SIM	1,2987%
11	15/02/2019	16.569.767	SIM	SIM	1,3158%
12	19/03/2019	16.348.837	SIM	SIM	1,3333%
13	15/04/2019	16.127.907	SIM	SIM	1,3514%
14	15/05/2019	15.906.977	SIM	SIM	1,3699%
15	14/06/2019	15.686.047	SIM	SIM	1,3889%
16	15/07/2019	15.465.116	SIM	SIM	1,4085%
17	15/08/2019	15.244.186	SIM	SIM	1,4286%
18	13/09/2019	15.023.256	SIM	SIM	1,4493%
19	15/10/2019	14.802.326	SIM	SIM	1,4706%
20	18/11/2019	14.581.395	SIM	SIM	1,4925%
21	13/12/2019	14.360.465	SIM	SIM	1,5152%
22	15/01/2020	14.139.535	SIM	SIM	1,5385%
23	14/02/2020	13.918.605	SIM	SIM	1,5625%
24	13/03/2020	13.697.674	SIM	SIM	1,5873%
25	15/04/2020	13.476.744	SIM	SIM	1,6129%
26	15/05/2020	13.255.814	SIM	SIM	1,6393%
27	15/06/2020	13.034.884	SIM	SIM	1,6667%
28	15/07/2020	12.813.953	SIM	SIM	1,6949%
29	14/08/2020	12.593.023	SIM	SIM	1,7241%
30	16/09/2020	12.372.093	SIM	SIM	1,7544%
31	15/10/2020	12.151.163	SIM	SIM	1,7857%
32	16/11/2020	11.930.233	SIM	SIM	1,8182%
33	15/12/2020	11.709.302	SIM	SIM	1,8519%
34	15/01/2021	11.488.372	SIM	SIM	1,8868%
35	17/02/2021	11.267.442	SIM	SIM	1,9231%
36	15/03/2021	11.046.512	SIM	SIM	1,9608%
37	16/04/2021	10.825.581	SIM	SIM	2,0000%
38	14/05/2021	10.604.651	SIM	SIM	2,0408%
39	16/06/2021	10.383.721	SIM	SIM	2,0833%
40	15/07/2021	10.162.791	SIM	SIM	2,1277%
41	13/08/2021	9.941.860	SIM	SIM	2,1739%
42	16/09/2021	9.720.930	SIM	SIM	2,2222%
43	15/10/2021	9.500.000	SIM	SIM	2,2727%
44	17/11/2021	9.279.070	SIM	SIM	2,3256%
45	15/12/2021	9.058.140	SIM	SIM	2,3810%
46	14/01/2022	8.837.209	SIM	SIM	2,4390%
47	15/02/2022	8.616.279	SIM	SIM	2,5000%
48	15/03/2022	8.395.349	SIM	SIM	2,5641%
49	18/04/2022	8.174.419	SIM	SIM	2,6316%
50	13/05/2022	7.953.488	SIM	SIM	2,7027%
51	15/06/2022	7.732.558	SIM	SIM	2,7778%
52	15/07/2022	7.511.628	SIM	SIM	2,8571%
53	15/08/2022	7.290.698	SIM	SIM	2,9412%
54	16/09/2022	7.069.767	SIM	SIM	3,0303%
55	14/10/2022	6.848.837	SIM	SIM	3,1250%
56	17/11/2022	6.627.907	SIM	SIM	3,2258%
57	15/12/2022	6.406.977	SIM	SIM	3,3333%
58	13/01/2023	6.186.047	SIM	SIM	3,4483%
59	15/02/2023	5.965.116	SIM	SIM	3,5714%
60	15/03/2023	5.744.186	SIM	SIM	3,7037%
61	17/04/2023	5.523.256	SIM	SIM	3,8462%
62	15/05/2023	5.302.326	SIM	SIM	4,0000%
63	16/06/2023	5.081.395	SIM	SIM	4,1667%
64	14/07/2023	4.860.465	SIM	SIM	4,3478%
65	15/08/2023	4.639.535	SIM	SIM	4,5455%
66	18/09/2023	4.418.605	SIM	SIM	4,7619%
67	16/10/2023	4.197.674	SIM	SIM	5,0000%
68	17/11/2023	3.976.744	SIM	SIM	5,2632%
69	15/12/2023	3.755.814	SIM	SIM	5,5556%
70	15/01/2024	3.534.884	SIM	SIM	5,8824%
71	15/02/2024	3.313.953	SIM	SIM	6,2500%
72	15/03/2024	3.093.023	SIM	SIM	6,6667%
73	15/04/2024	2.872.093	SIM	SIM	7,1429%
74	15/05/2024	2.651.163	SIM	SIM	7,6923%
75	14/06/2024	2.430.233	SIM	SIM	8,3333%
76	15/07/2024	2.209.302	SIM	SIM	9,0909%
77	15/08/2024	1.988.372	SIM	SIM	10,0000%
78	13/09/2024	1.767.442	SIM	SIM	11,1111%
79	15/10/2024	1.546.512	SIM	SIM	12,5000%
80	18/11/2024	1.325.581	SIM	SIM	14,2857%
81	13/12/2024	1.104.651	SIM	SIM	16,6667%
82	15/01/2025	883.721	SIM	SIM	20,0000%
83	14/02/2025	662.791	SIM	SIM	25,0000%
84	18/03/2025	441.860	SIM	SIM	33,3333%
85	15/04/2025	220.930	SIM	SIM	50,0000%
86	15/05/2025	0	SIM	SIM	100,0000%

Série 139*

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Nº Ordem	Data	Saldo Devedor	Juros	Amortização	% AM
0	23/03/2018	15.500.000			
1	13/04/2018	15.319.767	SIM	SIM	1,1628%
2	15/05/2018	15.139.535	SIM	SIM	1,1765%
3	15/06/2018	14.959.302	SIM	SIM	1,1905%
4	13/07/2018	14.779.070	SIM	SIM	1,2048%
5	15/08/2018	14.598.837	SIM	SIM	1,2195%
6	17/09/2018	14.418.605	SIM	SIM	1,2346%
7	16/10/2018	14.238.372	SIM	SIM	1,2500%
8	19/11/2018	14.058.140	SIM	SIM	1,2658%
9	14/12/2018	13.877.907	SIM	SIM	1,2821%
10	15/01/2019	13.697.674	SIM	SIM	1,2987%
11	15/02/2019	13.517.442	SIM	SIM	1,3158%
12	19/03/2019	13.337.209	SIM	SIM	1,3333%
13	15/04/2019	13.156.977	SIM	SIM	1,3514%
14	15/05/2019	12.976.744	SIM	SIM	1,3699%
15	14/06/2019	12.796.512	SIM	SIM	1,3889%
16	15/07/2019	12.616.279	SIM	SIM	1,4085%
17	15/08/2019	12.436.047	SIM	SIM	1,4286%
18	13/09/2019	12.255.814	SIM	SIM	1,4493%
19	15/10/2019	12.075.581	SIM	SIM	1,4706%
20	18/11/2019	11.895.349	SIM	SIM	1,4925%
21	13/12/2019	11.715.116	SIM	SIM	1,5152%
22	15/01/2020	11.534.884	SIM	SIM	1,5385%
23	14/02/2020	11.354.651	SIM	SIM	1,5625%
24	13/03/2020	11.174.419	SIM	SIM	1,5873%
25	15/04/2020	10.994.186	SIM	SIM	1,6129%
26	15/05/2020	10.813.953	SIM	SIM	1,6393%
27	15/06/2020	10.633.721	SIM	SIM	1,6667%
28	15/07/2020	10.453.488	SIM	SIM	1,6949%
29	14/08/2020	10.273.256	SIM	SIM	1,7241%
30	16/09/2020	10.093.023	SIM	SIM	1,7544%
31	15/10/2020	9.912.791	SIM	SIM	1,7857%
32	16/11/2020	9.732.558	SIM	SIM	1,8182%
33	15/12/2020	9.552.326	SIM	SIM	1,8519%
34	15/01/2021	9.372.093	SIM	SIM	1,8868%
35	17/02/2021	9.191.860	SIM	SIM	1,9231%
36	15/03/2021	9.011.628	SIM	SIM	1,9608%
37	16/04/2021	8.831.395	SIM	SIM	2,0000%
38	14/05/2021	8.651.163	SIM	SIM	2,0408%
39	16/06/2021	8.470.930	SIM	SIM	2,0833%
40	15/07/2021	8.290.698	SIM	SIM	2,1277%
41	13/08/2021	8.110.465	SIM	SIM	2,1739%
42	16/09/2021	7.930.233	SIM	SIM	2,2222%
43	15/10/2021	7.750.000	SIM	SIM	2,2727%
44	17/11/2021	7.569.767	SIM	SIM	2,3256%
45	15/12/2021	7.389.535	SIM	SIM	2,3810%
46	14/01/2022	7.209.302	SIM	SIM	2,4390%
47	15/02/2022	7.029.070	SIM	SIM	2,5000%
48	15/03/2022	6.848.837	SIM	SIM	2,5641%
49	18/04/2022	6.668.605	SIM	SIM	2,6316%
50	13/05/2022	6.488.372	SIM	SIM	2,7027%
51	15/06/2022	6.308.140	SIM	SIM	2,7778%
52	15/07/2022	6.127.907	SIM	SIM	2,8571%
53	15/08/2022	5.947.674	SIM	SIM	2,9412%
54	16/09/2022	5.767.442	SIM	SIM	3,0303%
55	14/10/2022	5.587.209	SIM	SIM	3,1250%
56	17/11/2022	5.406.977	SIM	SIM	3,2258%
57	15/12/2022	5.226.744	SIM	SIM	3,3333%
58	13/01/2023	5.046.512	SIM	SIM	3,4483%
59	15/02/2023	4.866.279	SIM	SIM	3,5714%
60	15/03/2023	4.686.047	SIM	SIM	3,7037%
61	17/04/2023	4.505.814	SIM	SIM	3,8462%
62	15/05/2023	4.325.581	SIM	SIM	4,0000%
63	16/06/2023	4.145.349	SIM	SIM	4,1667%
64	14/07/2023	3.965.116	SIM	SIM	4,3478%
65	15/08/2023	3.784.884	SIM	SIM	4,5455%
66	18/09/2023	3.604.651	SIM	SIM	4,7619%
67	16/10/2023	3.424.419	SIM	SIM	5,0000%
68	17/11/2023	3.244.186	SIM	SIM	5,2632%
69	15/12/2023	3.063.953	SIM	SIM	5,5556%
70	15/01/2024	2.883.721	SIM	SIM	5,8824%
71	15/02/2024	2.703.488	SIM	SIM	6,2500%
72	15/03/2024	2.523.256	SIM	SIM	6,6667%
73	15/04/2024	2.343.023	SIM	SIM	7,1429%
74	15/05/2024	2.162.791	SIM	SIM	7,6923%
75	14/06/2024	1.982.558	SIM	SIM	8,3333%
76	15/07/2024	1.802.326	SIM	SIM	9,0909%
77	15/08/2024	1.622.093	SIM	SIM	10,0000%
78	13/09/2024	1.441.860	SIM	SIM	11,1111%
79	15/10/2024	1.261.628	SIM	SIM	12,5000%
80	18/11/2024	1.081.395	SIM	SIM	14,2857%
81	13/12/2024	901.163	SIM	SIM	16,6667%
82	15/01/2025	720.930	SIM	SIM	20,0000%
83	14/02/2025	540.698	SIM	SIM	25,0000%
84	18/03/2025	360.465	SIM	SIM	33,3333%
85	15/04/2025	180.233	SIM	SIM	50,0000%
86	15/05/2025	0	SIM	SIM	100,0000%

Série 140*

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Nº Ordem	Data	Saldo Devedor	Juros	Amortização	% AM
0	23/03/2018	18.500.000			
1	13/04/2018	18.284.884	SIM	SIM	1,1628%
2	15/05/2018	18.069.767	SIM	SIM	1,1765%
3	15/06/2018	17.854.651	SIM	SIM	1,1905%
4	13/07/2018	17.639.535	SIM	SIM	1,2048%
5	15/08/2018	17.424.419	SIM	SIM	1,2195%
6	17/09/2018	17.209.302	SIM	SIM	1,2346%
7	16/10/2018	16.994.186	SIM	SIM	1,2500%
8	19/11/2018	16.779.070	SIM	SIM	1,2658%
9	14/12/2018	16.563.953	SIM	SIM	1,2821%
10	15/01/2019	16.348.837	SIM	SIM	1,2987%
11	15/02/2019	16.133.721	SIM	SIM	1,3158%
12	19/03/2019	15.918.605	SIM	SIM	1,3333%
13	15/04/2019	15.703.488	SIM	SIM	1,3514%
14	15/05/2019	15.488.372	SIM	SIM	1,3699%
15	14/06/2019	15.273.256	SIM	SIM	1,3889%
16	15/07/2019	15.058.140	SIM	SIM	1,4085%
17	15/08/2019	14.843.023	SIM	SIM	1,4286%
18	13/09/2019	14.627.907	SIM	SIM	1,4493%
19	15/10/2019	14.412.791	SIM	SIM	1,4706%
20	18/11/2019	14.197.674	SIM	SIM	1,4925%
21	13/12/2019	13.982.558	SIM	SIM	1,5152%
22	15/01/2020	13.767.442	SIM	SIM	1,5385%
23	14/02/2020	13.552.326	SIM	SIM	1,5625%
24	13/03/2020	13.337.209	SIM	SIM	1,5873%
25	15/04/2020	13.122.093	SIM	SIM	1,6129%
26	15/05/2020	12.906.977	SIM	SIM	1,6393%
27	15/06/2020	12.691.860	SIM	SIM	1,6667%
28	15/07/2020	12.476.744	SIM	SIM	1,6949%
29	14/08/2020	12.261.628	SIM	SIM	1,7241%
30	16/09/2020	12.046.512	SIM	SIM	1,7544%
31	15/10/2020	11.831.395	SIM	SIM	1,7857%
32	16/11/2020	11.616.279	SIM	SIM	1,8182%
33	15/12/2020	11.401.163	SIM	SIM	1,8519%
34	15/01/2021	11.186.047	SIM	SIM	1,8868%
35	17/02/2021	10.970.930	SIM	SIM	1,9231%
36	15/03/2021	10.755.814	SIM	SIM	1,9608%
37	16/04/2021	10.540.698	SIM	SIM	2,0000%
38	14/05/2021	10.325.581	SIM	SIM	2,0408%
39	16/06/2021	10.110.465	SIM	SIM	2,0833%
40	15/07/2021	9.895.349	SIM	SIM	2,1277%
41	13/08/2021	9.680.233	SIM	SIM	2,1739%
42	16/09/2021	9.465.116	SIM	SIM	2,2222%
43	15/10/2021	9.250.000	SIM	SIM	2,2727%
44	17/11/2021	9.034.884	SIM	SIM	2,3256%
45	15/12/2021	8.819.767	SIM	SIM	2,3810%
46	14/01/2022	8.604.651	SIM	SIM	2,4390%
47	15/02/2022	8.389.535	SIM	SIM	2,5000%
48	15/03/2022	8.174.419	SIM	SIM	2,5641%
49	18/04/2022	7.959.302	SIM	SIM	2,6316%
50	13/05/2022	7.744.186	SIM	SIM	2,7027%
51	15/06/2022	7.529.070	SIM	SIM	2,7778%
52	15/07/2022	7.313.953	SIM	SIM	2,8571%
53	15/08/2022	7.098.837	SIM	SIM	2,9412%
54	16/09/2022	6.883.721	SIM	SIM	3,0303%
55	14/10/2022	6.668.605	SIM	SIM	3,1250%
56	17/11/2022	6.453.488	SIM	SIM	3,2258%
57	15/12/2022	6.238.372	SIM	SIM	3,3333%
58	13/01/2023	6.023.256	SIM	SIM	3,4483%
59	15/02/2023	5.808.140	SIM	SIM	3,5714%
60	15/03/2023	5.593.023	SIM	SIM	3,7037%
61	17/04/2023	5.377.907	SIM	SIM	3,8462%
62	15/05/2023	5.162.791	SIM	SIM	4,0000%
63	16/06/2023	4.947.674	SIM	SIM	4,1667%
64	14/07/2023	4.732.558	SIM	SIM	4,3478%
65	15/08/2023	4.517.442	SIM	SIM	4,5455%
66	18/09/2023	4.302.326	SIM	SIM	4,7619%
67	16/10/2023	4.087.209	SIM	SIM	5,0000%
68	17/11/2023	3.872.093	SIM	SIM	5,2632%
69	15/12/2023	3.656.977	SIM	SIM	5,5556%
70	15/01/2024	3.441.860	SIM	SIM	5,8824%
71	15/02/2024	3.226.744	SIM	SIM	6,2500%
72	15/03/2024	3.011.628	SIM	SIM	6,6667%
73	15/04/2024	2.796.512	SIM	SIM	7,1429%
74	15/05/2024	2.581.395	SIM	SIM	7,6923%
75	14/06/2024	2.366.279	SIM	SIM	8,3333%
76	15/07/2024	2.151.163	SIM	SIM	9,0909%
77	15/08/2024	1.936.047	SIM	SIM	10,0000%
78	13/09/2024	1.720.930	SIM	SIM	11,1111%
79	15/10/2024	1.505.814	SIM	SIM	12,5000%
80	18/11/2024	1.290.698	SIM	SIM	14,2857%
81	13/12/2024	1.075.581	SIM	SIM	16,6667%
82	15/01/2025	860.465	SIM	SIM	20,0000%
83	14/02/2025	645.349	SIM	SIM	25,0000%
84	18/03/2025	430.233	SIM	SIM	33,3333%
85	15/04/2025	215.116	SIM	SIM	50,0000%
86	15/05/2025	0	SIM	SIM	100,0000%

Série 141*

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Nº Ordem	Data	Saldo Devedor	Juros	Amortização	% AM
0	23/03/2018	20.500.000			
1	13/04/2018	20.261.628	SIM	SIM	1,1628%
2	15/05/2018	20.023.256	SIM	SIM	1,1765%
3	15/06/2018	19.784.884	SIM	SIM	1,1905%
4	13/07/2018	19.546.512	SIM	SIM	1,2048%
5	15/08/2018	19.308.140	SIM	SIM	1,2195%
6	17/09/2018	19.069.767	SIM	SIM	1,2346%
7	16/10/2018	18.831.395	SIM	SIM	1,2500%
8	19/11/2018	18.593.023	SIM	SIM	1,2658%
9	14/12/2018	18.354.651	SIM	SIM	1,2821%
10	15/01/2019	18.116.279	SIM	SIM	1,2987%
11	15/02/2019	17.877.907	SIM	SIM	1,3158%
12	19/03/2019	17.639.535	SIM	SIM	1,3333%
13	15/04/2019	17.401.163	SIM	SIM	1,3514%
14	15/05/2019	17.162.791	SIM	SIM	1,3699%
15	14/06/2019	16.924.419	SIM	SIM	1,3889%
16	15/07/2019	16.686.047	SIM	SIM	1,4085%
17	15/08/2019	16.447.674	SIM	SIM	1,4286%
18	13/09/2019	16.209.302	SIM	SIM	1,4493%
19	15/10/2019	15.970.930	SIM	SIM	1,4706%
20	18/11/2019	15.732.558	SIM	SIM	1,4925%
21	13/12/2019	15.494.186	SIM	SIM	1,5152%
22	15/01/2020	15.255.814	SIM	SIM	1,5385%
23	14/02/2020	15.017.442	SIM	SIM	1,5625%
24	13/03/2020	14.779.070	SIM	SIM	1,5873%
25	15/04/2020	14.540.698	SIM	SIM	1,6129%
26	15/05/2020	14.302.326	SIM	SIM	1,6393%
27	15/06/2020	14.063.953	SIM	SIM	1,6667%
28	15/07/2020	13.825.581	SIM	SIM	1,6949%
29	14/08/2020	13.587.209	SIM	SIM	1,7241%
30	16/09/2020	13.348.837	SIM	SIM	1,7544%
31	15/10/2020	13.110.465	SIM	SIM	1,7857%
32	16/11/2020	12.872.093	SIM	SIM	1,8182%
33	15/12/2020	12.633.721	SIM	SIM	1,8519%
34	15/01/2021	12.395.349	SIM	SIM	1,8868%
35	17/02/2021	12.156.977	SIM	SIM	1,9231%
36	15/03/2021	11.918.605	SIM	SIM	1,9608%
37	16/04/2021	11.680.233	SIM	SIM	2,0000%
38	14/05/2021	11.441.860	SIM	SIM	2,0408%
39	16/06/2021	11.203.488	SIM	SIM	2,0833%
40	15/07/2021	10.965.116	SIM	SIM	2,1277%
41	13/08/2021	10.726.744	SIM	SIM	2,1739%
42	16/09/2021	10.488.372	SIM	SIM	2,2222%
43	15/10/2021	10.250.000	SIM	SIM	2,2727%
44	17/11/2021	10.011.628	SIM	SIM	2,3256%
45	15/12/2021	9.773.256	SIM	SIM	2,3810%
46	14/01/2022	9.534.884	SIM	SIM	2,4390%
47	15/02/2022	9.296.512	SIM	SIM	2,5000%
48	15/03/2022	9.058.140	SIM	SIM	2,5641%
49	18/04/2022	8.819.767	SIM	SIM	2,6316%
50	13/05/2022	8.581.395	SIM	SIM	2,7027%
51	15/06/2022	8.343.023	SIM	SIM	2,7778%
52	15/07/2022	8.104.651	SIM	SIM	2,8571%
53	15/08/2022	7.866.279	SIM	SIM	2,9412%
54	16/09/2022	7.627.907	SIM	SIM	3,0303%
55	14/10/2022	7.389.535	SIM	SIM	3,1250%
56	17/11/2022	7.151.163	SIM	SIM	3,2258%
57	15/12/2022	6.912.791	SIM	SIM	3,3333%
58	13/01/2023	6.674.419	SIM	SIM	3,4483%
59	15/02/2023	6.436.047	SIM	SIM	3,5714%
60	15/03/2023	6.197.674	SIM	SIM	3,7037%
61	17/04/2023	5.959.302	SIM	SIM	3,8462%
62	15/05/2023	5.720.930	SIM	SIM	4,0000%
63	16/06/2023	5.482.558	SIM	SIM	4,1667%
64	14/07/2023	5.244.186	SIM	SIM	4,3478%
65	15/08/2023	5.005.814	SIM	SIM	4,5455%
66	18/09/2023	4.767.442	SIM	SIM	4,7619%
67	16/10/2023	4.529.070	SIM	SIM	5,0000%
68	17/11/2023	4.290.698	SIM	SIM	5,2632%
69	15/12/2023	4.052.326	SIM	SIM	5,5556%
70	15/01/2024	3.813.953	SIM	SIM	5,8824%
71	15/02/2024	3.575.581	SIM	SIM	6,2500%
72	15/03/2024	3.337.209	SIM	SIM	6,6667%
73	15/04/2024	3.098.837	SIM	SIM	7,1429%
74	15/05/2024	2.860.465	SIM	SIM	7,6923%
75	14/06/2024	2.622.093	SIM	SIM	8,3333%
76	15/07/2024	2.383.721	SIM	SIM	9,0909%
77	15/08/2024	2.145.349	SIM	SIM	10,0000%
78	13/09/2024	1.906.977	SIM	SIM	11,1111%
79	15/10/2024	1.668.605	SIM	SIM	12,5000%
80	18/11/2024	1.430.233	SIM	SIM	14,2857%
81	13/12/2024	1.191.860	SIM	SIM	16,6667%
82	15/01/2025	953.488	SIM	SIM	20,0000%
83	14/02/2025	715.116	SIM	SIM	25,0000%
84	18/03/2025	476.744	SIM	SIM	33,3333%
85	15/04/2025	238.372	SIM	SIM	50,0000%
86	15/05/2025	0	SIM	SIM	100,0000%

Série 142^a

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Nº Ordem	Data	Saldo Devedor	Juros	Amortização	% AM
0	23/03/2018	21.000.000			
1	13/04/2018	20.755.814	SIM	SIM	1,1628%
2	15/05/2018	20.511.628	SIM	SIM	1,1765%
3	15/06/2018	20.267.442	SIM	SIM	1,1905%
4	13/07/2018	20.023.256	SIM	SIM	1,2048%
5	15/08/2018	19.779.070	SIM	SIM	1,2195%
6	17/09/2018	19.534.884	SIM	SIM	1,2346%
7	16/10/2018	19.290.698	SIM	SIM	1,2500%
8	19/11/2018	19.046.512	SIM	SIM	1,2658%
9	14/12/2018	18.802.326	SIM	SIM	1,2821%
10	15/01/2019	18.558.140	SIM	SIM	1,2987%
11	15/02/2019	18.313.953	SIM	SIM	1,3158%
12	19/03/2019	18.069.767	SIM	SIM	1,3333%
13	15/04/2019	17.825.581	SIM	SIM	1,3514%
14	15/05/2019	17.581.395	SIM	SIM	1,3699%
15	14/06/2019	17.337.209	SIM	SIM	1,3889%
16	15/07/2019	17.093.023	SIM	SIM	1,4085%
17	15/08/2019	16.848.837	SIM	SIM	1,4286%
18	13/09/2019	16.604.651	SIM	SIM	1,4493%
19	15/10/2019	16.360.465	SIM	SIM	1,4706%
20	18/11/2019	16.116.279	SIM	SIM	1,4925%
21	13/12/2019	15.872.093	SIM	SIM	1,5152%
22	15/01/2020	15.627.907	SIM	SIM	1,5385%
23	14/02/2020	15.383.721	SIM	SIM	1,5625%
24	13/03/2020	15.139.535	SIM	SIM	1,5873%
25	15/04/2020	14.895.349	SIM	SIM	1,6129%
26	15/05/2020	14.651.163	SIM	SIM	1,6393%
27	15/06/2020	14.406.977	SIM	SIM	1,6667%
28	15/07/2020	14.162.791	SIM	SIM	1,6949%
29	14/08/2020	13.918.605	SIM	SIM	1,7241%
30	16/09/2020	13.674.419	SIM	SIM	1,7544%
31	15/10/2020	13.430.233	SIM	SIM	1,7857%
32	16/11/2020	13.186.047	SIM	SIM	1,8182%
33	15/12/2020	12.941.860	SIM	SIM	1,8519%
34	15/01/2021	12.697.674	SIM	SIM	1,8868%
35	17/02/2021	12.453.488	SIM	SIM	1,9231%
36	15/03/2021	12.209.302	SIM	SIM	1,9608%
37	16/04/2021	11.965.116	SIM	SIM	2,0000%
38	14/05/2021	11.720.930	SIM	SIM	2,0408%
39	16/06/2021	11.476.744	SIM	SIM	2,0833%
40	15/07/2021	11.232.558	SIM	SIM	2,1277%
41	13/08/2021	10.988.372	SIM	SIM	2,1739%
42	16/09/2021	10.744.186	SIM	SIM	2,2222%
43	15/10/2021	10.500.000	SIM	SIM	2,2727%
44	17/11/2021	10.255.814	SIM	SIM	2,3256%
45	15/12/2021	10.011.628	SIM	SIM	2,3810%
46	14/01/2022	9.767.442	SIM	SIM	2,4390%
47	15/02/2022	9.523.256	SIM	SIM	2,5000%
48	15/03/2022	9.279.070	SIM	SIM	2,5641%
49	18/04/2022	9.034.884	SIM	SIM	2,6316%
50	13/05/2022	8.790.698	SIM	SIM	2,7027%
51	15/06/2022	8.546.512	SIM	SIM	2,7778%
52	15/07/2022	8.302.326	SIM	SIM	2,8571%
53	15/08/2022	8.058.140	SIM	SIM	2,9412%
54	16/09/2022	7.813.953	SIM	SIM	3,0303%
55	14/10/2022	7.569.767	SIM	SIM	3,1250%
56	17/11/2022	7.325.581	SIM	SIM	3,2258%
57	15/12/2022	7.081.395	SIM	SIM	3,3333%
58	13/01/2023	6.837.209	SIM	SIM	3,4483%
59	15/02/2023	6.593.023	SIM	SIM	3,5714%
60	15/03/2023	6.348.837	SIM	SIM	3,7037%
61	17/04/2023	6.104.651	SIM	SIM	3,8462%
62	15/05/2023	5.860.465	SIM	SIM	4,0000%
63	16/06/2023	5.616.279	SIM	SIM	4,1667%
64	14/07/2023	5.372.093	SIM	SIM	4,3478%
65	15/08/2023	5.127.907	SIM	SIM	4,5455%
66	18/09/2023	4.883.721	SIM	SIM	4,7619%
67	16/10/2023	4.639.535	SIM	SIM	5,0000%
68	17/11/2023	4.395.349	SIM	SIM	5,2632%
69	15/12/2023	4.151.163	SIM	SIM	5,5556%
70	15/01/2024	3.906.977	SIM	SIM	5,8824%
71	15/02/2024	3.662.791	SIM	SIM	6,2500%
72	15/03/2024	3.418.605	SIM	SIM	6,6667%
73	15/04/2024	3.174.419	SIM	SIM	7,1429%
74	15/05/2024	2.930.233	SIM	SIM	7,6923%
75	14/06/2024	2.686.047	SIM	SIM	8,3333%
76	15/07/2024	2.441.860	SIM	SIM	9,0909%
77	15/08/2024	2.197.674	SIM	SIM	10,0000%
78	13/09/2024	1.953.488	SIM	SIM	11,1111%
79	15/10/2024	1.709.302	SIM	SIM	12,5000%
80	18/11/2024	1.465.116	SIM	SIM	14,2857%
81	13/12/2024	1.220.930	SIM	SIM	16,6667%
82	15/01/2025	976.744	SIM	SIM	20,0000%
83	14/02/2025	732.558	SIM	SIM	25,0000%
84	18/03/2025	488.372	SIM	SIM	33,3333%
85	15/04/2025	244.186	SIM	SIM	50,0000%
86	15/05/2025	0	SIM	SIM	100,0000%

Série 143ª

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Nº Ordem	Data	Saldo Devedor	Juros	Amortização	% AM
0	23/03/2018	14.500.000			
1	13/04/2018	14.331.395	SIM	SIM	1,1628%
2	15/05/2018	14.162.791	SIM	SIM	1,1765%
3	15/06/2018	13.994.186	SIM	SIM	1,1905%
4	13/07/2018	13.825.581	SIM	SIM	1,2048%
5	15/08/2018	13.656.977	SIM	SIM	1,2195%
6	17/09/2018	13.488.372	SIM	SIM	1,2346%
7	16/10/2018	13.319.767	SIM	SIM	1,2500%
8	19/11/2018	13.151.163	SIM	SIM	1,2658%
9	14/12/2018	12.982.558	SIM	SIM	1,2821%
10	15/01/2019	12.813.953	SIM	SIM	1,2987%
11	15/02/2019	12.645.349	SIM	SIM	1,3158%
12	19/03/2019	12.476.744	SIM	SIM	1,3333%
13	15/04/2019	12.308.140	SIM	SIM	1,3514%
14	15/05/2019	12.139.535	SIM	SIM	1,3699%
15	14/06/2019	11.970.930	SIM	SIM	1,3889%
16	15/07/2019	11.802.326	SIM	SIM	1,4085%
17	15/08/2019	11.633.721	SIM	SIM	1,4286%
18	13/09/2019	11.465.116	SIM	SIM	1,4493%
19	15/10/2019	11.296.512	SIM	SIM	1,4706%
20	18/11/2019	11.127.907	SIM	SIM	1,4925%
21	13/12/2019	10.959.302	SIM	SIM	1,5152%
22	15/01/2020	10.790.698	SIM	SIM	1,5385%
23	14/02/2020	10.622.093	SIM	SIM	1,5625%
24	13/03/2020	10.453.488	SIM	SIM	1,5873%
25	15/04/2020	10.284.884	SIM	SIM	1,6129%
26	15/05/2020	10.116.279	SIM	SIM	1,6393%
27	15/06/2020	9.947.674	SIM	SIM	1,6667%
28	15/07/2020	9.779.070	SIM	SIM	1,6949%
29	14/08/2020	9.610.465	SIM	SIM	1,7241%
30	16/09/2020	9.441.860	SIM	SIM	1,7544%
31	15/10/2020	9.273.256	SIM	SIM	1,7857%
32	16/11/2020	9.104.651	SIM	SIM	1,8182%
33	15/12/2020	8.936.047	SIM	SIM	1,8519%
34	15/01/2021	8.767.442	SIM	SIM	1,8868%
35	17/02/2021	8.598.837	SIM	SIM	1,9231%
36	15/03/2021	8.430.233	SIM	SIM	1,9608%
37	16/04/2021	8.261.628	SIM	SIM	2,0000%
38	14/05/2021	8.093.023	SIM	SIM	2,0408%
39	16/06/2021	7.924.419	SIM	SIM	2,0833%
40	15/07/2021	7.755.814	SIM	SIM	2,1277%
41	13/08/2021	7.587.209	SIM	SIM	2,1739%
42	16/09/2021	7.418.605	SIM	SIM	2,2222%
43	15/10/2021	7.250.000	SIM	SIM	2,2727%
44	17/11/2021	7.081.395	SIM	SIM	2,3256%
45	15/12/2021	6.912.791	SIM	SIM	2,3810%
46	14/01/2022	6.744.186	SIM	SIM	2,4390%
47	15/02/2022	6.575.581	SIM	SIM	2,5000%
48	15/03/2022	6.406.977	SIM	SIM	2,5641%
49	18/04/2022	6.238.372	SIM	SIM	2,6316%
50	13/05/2022	6.069.767	SIM	SIM	2,7027%
51	15/06/2022	5.901.163	SIM	SIM	2,7778%
52	15/07/2022	5.732.558	SIM	SIM	2,8571%
53	15/08/2022	5.563.953	SIM	SIM	2,9412%
54	16/09/2022	5.395.349	SIM	SIM	3,0303%
55	14/10/2022	5.226.744	SIM	SIM	3,1250%
56	17/11/2022	5.058.140	SIM	SIM	3,2258%
57	15/12/2022	4.889.535	SIM	SIM	3,3333%
58	13/01/2023	4.720.930	SIM	SIM	3,4483%
59	15/02/2023	4.552.326	SIM	SIM	3,5714%
60	15/03/2023	4.383.721	SIM	SIM	3,7037%
61	17/04/2023	4.215.116	SIM	SIM	3,8462%
62	15/05/2023	4.046.512	SIM	SIM	4,0000%
63	16/06/2023	3.877.907	SIM	SIM	4,1667%
64	14/07/2023	3.709.302	SIM	SIM	4,3478%
65	15/08/2023	3.540.698	SIM	SIM	4,5455%
66	18/09/2023	3.372.093	SIM	SIM	4,7619%
67	16/10/2023	3.203.488	SIM	SIM	5,0000%
68	17/11/2023	3.034.884	SIM	SIM	5,2632%
69	15/12/2023	2.866.279	SIM	SIM	5,5556%
70	15/01/2024	2.697.674	SIM	SIM	5,8824%
71	15/02/2024	2.529.070	SIM	SIM	6,2500%
72	15/03/2024	2.360.465	SIM	SIM	6,6667%
73	15/04/2024	2.191.860	SIM	SIM	7,1429%
74	15/05/2024	2.023.256	SIM	SIM	7,6923%
75	14/06/2024	1.854.651	SIM	SIM	8,3333%
76	15/07/2024	1.686.047	SIM	SIM	9,0909%
77	15/08/2024	1.517.442	SIM	SIM	10,0000%
78	13/09/2024	1.348.837	SIM	SIM	11,1111%
79	15/10/2024	1.180.233	SIM	SIM	12,5000%
80	18/11/2024	1.011.628	SIM	SIM	14,2857%
81	13/12/2024	843.023	SIM	SIM	16,6667%
82	15/01/2025	674.419	SIM	SIM	20,0000%
83	14/02/2025	505.814	SIM	SIM	25,0000%
84	18/03/2025	337.209	SIM	SIM	33,3333%
85	15/04/2025	168.605	SIM	SIM	50,0000%
86	15/05/2025	0	SIM	SIM	100,0000%

Série 144*

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Nº Ordem	Data	Saldo Devedor	Juros	Amortização	% AM
0	23/03/2018	20.000.000			
1	13/04/2018	19.767.442	SIM	SIM	1,1628%
2	15/05/2018	19.534.884	SIM	SIM	1,1765%
3	15/06/2018	19.302.326	SIM	SIM	1,1905%
4	13/07/2018	19.069.767	SIM	SIM	1,2048%
5	15/08/2018	18.837.209	SIM	SIM	1,2195%
6	17/09/2018	18.604.651	SIM	SIM	1,2346%
7	16/10/2018	18.372.093	SIM	SIM	1,2500%
8	19/11/2018	18.139.535	SIM	SIM	1,2658%
9	14/12/2018	17.906.977	SIM	SIM	1,2821%
10	15/01/2019	17.674.419	SIM	SIM	1,2987%
11	15/02/2019	17.441.860	SIM	SIM	1,3158%
12	19/03/2019	17.209.302	SIM	SIM	1,3333%
13	15/04/2019	16.976.744	SIM	SIM	1,3514%
14	15/05/2019	16.744.186	SIM	SIM	1,3699%
15	14/06/2019	16.511.628	SIM	SIM	1,3889%
16	15/07/2019	16.279.070	SIM	SIM	1,4085%
17	15/08/2019	16.046.512	SIM	SIM	1,4286%
18	13/09/2019	15.813.953	SIM	SIM	1,4493%
19	15/10/2019	15.581.395	SIM	SIM	1,4706%
20	18/11/2019	15.348.837	SIM	SIM	1,4925%
21	13/12/2019	15.116.279	SIM	SIM	1,5152%
22	15/01/2020	14.883.721	SIM	SIM	1,5385%
23	14/02/2020	14.651.163	SIM	SIM	1,5625%
24	13/03/2020	14.418.605	SIM	SIM	1,5873%
25	15/04/2020	14.186.047	SIM	SIM	1,6129%
26	15/05/2020	13.953.488	SIM	SIM	1,6393%
27	15/06/2020	13.720.930	SIM	SIM	1,6667%
28	15/07/2020	13.488.372	SIM	SIM	1,6949%
29	14/08/2020	13.255.814	SIM	SIM	1,7241%
30	16/09/2020	13.023.256	SIM	SIM	1,7544%
31	15/10/2020	12.790.698	SIM	SIM	1,7857%
32	16/11/2020	12.558.140	SIM	SIM	1,8182%
33	15/12/2020	12.325.581	SIM	SIM	1,8519%
34	15/01/2021	12.093.023	SIM	SIM	1,8868%
35	17/02/2021	11.860.465	SIM	SIM	1,9231%
36	15/03/2021	11.627.907	SIM	SIM	1,9608%
37	16/04/2021	11.395.349	SIM	SIM	2,0000%
38	14/05/2021	11.162.791	SIM	SIM	2,0408%
39	16/06/2021	10.930.233	SIM	SIM	2,0833%
40	15/07/2021	10.697.674	SIM	SIM	2,1277%
41	13/08/2021	10.465.116	SIM	SIM	2,1739%
42	16/09/2021	10.232.558	SIM	SIM	2,2222%
43	15/10/2021	10.000.000	SIM	SIM	2,2727%
44	17/11/2021	9.767.442	SIM	SIM	2,3256%
45	15/12/2021	9.534.884	SIM	SIM	2,3810%
46	14/01/2022	9.302.326	SIM	SIM	2,4390%
47	15/02/2022	9.069.767	SIM	SIM	2,5000%
48	15/03/2022	8.837.209	SIM	SIM	2,5641%
49	18/04/2022	8.604.651	SIM	SIM	2,6316%
50	13/05/2022	8.372.093	SIM	SIM	2,7027%
51	15/06/2022	8.139.535	SIM	SIM	2,7778%
52	15/07/2022	7.906.977	SIM	SIM	2,8571%
53	15/08/2022	7.674.419	SIM	SIM	2,9412%
54	16/09/2022	7.441.860	SIM	SIM	3,0303%
55	14/10/2022	7.209.302	SIM	SIM	3,1250%
56	17/11/2022	6.976.744	SIM	SIM	3,2258%
57	15/12/2022	6.744.186	SIM	SIM	3,3333%
58	13/01/2023	6.511.628	SIM	SIM	3,4483%
59	15/02/2023	6.279.070	SIM	SIM	3,5714%
60	15/03/2023	6.046.512	SIM	SIM	3,7037%
61	17/04/2023	5.813.953	SIM	SIM	3,8462%
62	15/05/2023	5.581.395	SIM	SIM	4,0000%
63	16/06/2023	5.348.837	SIM	SIM	4,1667%
64	14/07/2023	5.116.279	SIM	SIM	4,3478%
65	15/08/2023	4.883.721	SIM	SIM	4,5455%
66	18/09/2023	4.651.163	SIM	SIM	4,7619%
67	16/10/2023	4.418.605	SIM	SIM	5,0000%
68	17/11/2023	4.186.047	SIM	SIM	5,2632%
69	15/12/2023	3.953.488	SIM	SIM	5,5556%
70	15/01/2024	3.720.930	SIM	SIM	5,8824%
71	15/02/2024	3.488.372	SIM	SIM	6,2500%
72	15/03/2024	3.255.814	SIM	SIM	6,6667%
73	15/04/2024	3.023.256	SIM	SIM	7,1429%
74	15/05/2024	2.790.698	SIM	SIM	7,6923%
75	14/06/2024	2.558.140	SIM	SIM	8,3333%
76	15/07/2024	2.325.581	SIM	SIM	9,0909%
77	15/08/2024	2.093.023	SIM	SIM	10,0000%
78	13/09/2024	1.860.465	SIM	SIM	11,1111%
79	15/10/2024	1.627.907	SIM	SIM	12,5000%
80	18/11/2024	1.395.349	SIM	SIM	14,2857%
81	13/12/2024	1.162.791	SIM	SIM	16,6667%
82	15/01/2025	930.233	SIM	SIM	20,0000%
83	14/02/2025	697.674	SIM	SIM	25,0000%
84	18/03/2025	465.116	SIM	SIM	33,3333%
85	15/04/2025	232.558	SIM	SIM	50,0000%
86	15/05/2025	0	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 41, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão ("Termo de Securitização").

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

São Paulo, 15 de março de 2018.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

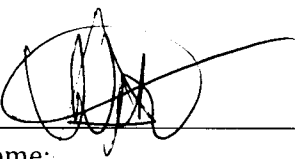
ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 41, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão ("Termo de Securitização").

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

São Paulo, 15 de março de 2018.


Nome: _____
Cargo: **Ubirajara C. da Rocha**
RG: 32.605.374-8 SSP-SP
CPF: 309.204.878-40

FORTE SECURITIZADORA S.A.


Nome: **JULIANA MELLO ESTEVES PEREIRA**
Cargo: **RG: MG 13.741.396**
CPF: 089.814.446-92

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, Conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 41, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão ("Termo de Securitização").

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

São Paulo, 15 de março de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, Conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante designada apenas "Custodiante", por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, **(i)** do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"); e **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI ("CCI"), que servirão de lastro aos CRI das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries; DECLARA à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, **(i)** via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** via original do Termo de Securitização da Emissão, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 15 de março de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VII
DESPESAS PARA FINS DA CLÁUSULA 17.1, ALÍNEA (A)

1ª Tranche	Valor (R\$)
Coordenador Líder	<i>Conforme indicado no Contrato de Distribuição</i>
Medição	33.500,00
Rating	18.000,00
Assessor Jurídico	90.000,00
Agente Fiduciário	26.611,00
Agente Registrador CCI	105.408,00
B3 (Segmento CETIP UTM) - Registro Ativo CRI	3.006,00
B3 (Segmento CETIP UTM) - Registro Ativo CCI	12.023,00
B3 (Segmento CETIP UTM) - Pré-registro 476	1.548,00
B3 (Segmento CETIP UTM) - Movimentações	66.613,00
Anbima - Taxa de Registro	5.014,00
Custódia CCI	3.721,00
Implantação	36.326,00
Auditoria de Carteira	270.205,00
Securitizadora	30.000,00
2ª Tranche	
Coordenador Líder	<i>Conforme indicado no Contrato de Distribuição</i>
Securitizadora	30.000,00
3ª Tranche	
Securitizadora	30.000,00
4ª Tranche	
Securitizadora	30.000,00
5ª Tranche	
Securitizadora	30.000,00
6ª Tranche	
Securitizadora	30.000,00

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, Conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante designada apenas "Custodiante", por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, **(i)** do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização"); e **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI ("CCI"), que servirão de lastro aos CRI das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries; **DECLARA** à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, **(i)** via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** via original do Termo de Securitização da Emissão, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 15 de março de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Nome:

Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza
RG 15461802000-3
009.635.843-24

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, Conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 41, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão ("Termo de Securitização").

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

São Paulo, 15 de março de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Nome:

Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroz
RG 15461802000-3
009.635.843-24