

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, sala 93, Pinheiros, CEP 05428-00, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514, da Instrução CVM 414 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

11.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, observadas as Condições Precedentes a serem implementadas;
- (vi) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado e suas garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;

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

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

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

- (i) proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento;
- (iv) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (viii) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como a manutenção de exequibilidade;
- (ix) examinar eventual proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- (x) intimar a Emissora a diligenciar para reforçar a(s) garantia(s) dada(s), na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora

e/ou dos devedores dos Créditos Imobiliários e, também, da localidade onde estejam registradas as garantias;

- (xii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado por Assembleia Geral, auditoria extraordinária na Emissora, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios titulares de CRI;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma da Cláusula XII, abaixo;
- (xiv) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) elaborar relatório destinado aos titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora e/ou aos devedores dos Créditos Imobiliários, conforme o caso:
 - (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;
 - (b) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - (c) comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital;
 - (d) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;

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

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

suas respectivas garantias, vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;

(xxii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;

(xxiii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;

(xxiv) manter os titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;

(xxv) convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

(xxvi) divulgar o valor unitário, calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos titulares de CRI, por meio eletrônico, através do *website* www.fiduciário.com.br, ou via central de atendimento; e

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

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, especialmente do Fundo de Reserva, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º

(quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

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

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

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

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

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

11.5.6. As parcelas serão acrescidas dos impostos nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, de forma que o montante pago será o descrito na cláusula 11.5, observado a atualização descrita no item 11.5.5. acima.

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

por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5.8. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos 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 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 e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

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

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

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

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

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

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

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

- (i) declarar, observadas as condições do Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos titulares de CRI;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os titulares de CRI realizem seus créditos; e

- (iv) representar os titulares de CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

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

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

CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

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

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

12.2.1. A Convocação também poderá ser feita, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja

atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo certo, no entanto, que a convocação mencionada no item 12.2. não poderá ser dispensada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.10. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *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, e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia de titulares de CRI.

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

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

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

12.12.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito da CCB e do Contrato de Cessão conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI

não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente frente às Devedoras Solidárias ou aos Avalistas no âmbito das CCB's e do Contrato de Cessão, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

- (v) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Custodiante e Agente Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (vii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (viii) descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário neste sentido.

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

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

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

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

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

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

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

transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

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

CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

- (xi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização; e
- (xiii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

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

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

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

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

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

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

Para a Emissora:

Forte Securitizadora S.A.

At.: Marcelo Yazaki

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

Telefone: (11) 2528-7731

Email: gestao@fortesec.com.br;

marcelo@fortesec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

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

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

Rua Ferreira de Araújo, nº 221, , sala 93,
Pinheiros, CEP 05428-00, São Paulo -SP

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortexbr.com

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

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

15.2. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal

de grande circulação geralmente utilizado pela Emissora para publicação de seus atos societários, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

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

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

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

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

(quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

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

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

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

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

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

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

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

16.12. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um

inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

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

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nºs 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso

estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

- c) 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;
- d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- e) 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 re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- f) 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;

- g) 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;
- h) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- i) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento das Devedoras Solidárias e dos Avalistas: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras Solidárias. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Devedoras Solidárias e/ou pelos Avalistas, de suas obrigações assumidas nas CCB's e no Contrato de Cessão, 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 das Devedoras Solidárias e/ou dos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade das Devedoras Solidárias em honrar suas obrigações nos termos das CCB's e do Contrato de Cessão, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.
- j) Risco de não formalização das garantias: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão deverá ser registrado no Cartório de Registro

de Títulos e Documentos competente para a prova das obrigações dele decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenha 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 de Créditos poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

- k) 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 Direitos Creditórios em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das Devedoras Solidárias. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.
- l) Riscos decorrentes dos documentos não apresentados na *Due Diligence*: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise dos principais aspectos relacionados às Devedoras Solidárias, aos Avalistas, ao imóvel, aos proprietários e aos antecessores do imóvel onde está sendo desenvolvido o Loteamento, estritamente no âmbito legal ("Relatório de Auditoria"). Com relação aos documentos que foram analisados no tocante ao Relatório de Auditoria não há qualquer apontamento que inviabilize a Oferta. Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise das Devedoras Solidárias, dos Avalistas, do imóvel, dos proprietários e dos antecessores do imóvel onde está sendo desenvolvido o Loteamento foram apresentados e, conseqüentemente, analisados. Dessa forma, o Relatório de Auditoria não pode ser entendido como exaustivo de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os potenciais Investidores realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos no Relatório de Auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

- m) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis: Existe o risco de o Loteamento ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, sendo que, neste último caso, é possível que apólices de seguro eventualmente contratadas não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a indenização prevista não seja suficiente. Todas essas hipóteses podem impactar negativamente o recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a remuneração dos CRI, da mesma forma que pode tornar insuficiente a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
- n) Riscos de execução das obras do Loteamento, bem como relacionados à impossibilidade de obter o Termo de Verificação de Obras ("TVO") e/ou outras autorizações necessárias às atividades das Devedoras Solidárias e dos Loteamentos: Existe o risco das obras do Loteamento não serem concluídas, no todo ou parte, durante o prazo desta operação, bem como de as Devedoras Solidárias terem dificuldades ou não conseguir obter o TVO e/ou outras autorizações necessárias às atividades das Devedoras Solidárias e do Loteamento, podendo prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.
- o) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o imóveis nos quais estão sendo desenvolvidos os Loteamentos: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o imóvel no qual está sendo desenvolvido o Loteamento, o que pode obstar a entrega dos lotes do Loteamento, afetando a Cessão Fiduciária de Recebíveis e, por consequência, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.
- p) Risco do quórum de deliberação em assembleia geral: as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

- q) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento final.
- r) Riscos relativos às obras do Loteamento: O Loteamento ainda está em fase de execução de obras. Desta forma, a reputação e a qualidade técnica das obras do Loteamento são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade dos Loteamentos dependem de certos fatores que estão fora de seu controle, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas dos Loteamentos poderão vir a afetar adversamente a sua reputação e vendas futuras, além de sujeitá-la a eventual imposição de indenização por responsabilidade civil. Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais das Devedoras Solidárias sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento das CCB's pelas Devedoras Solidárias será comprometida.
- s) Riscos associados à compra, loteamento, construção e venda de lotes: As Devedoras Solidárias se dedicam à compra de terrenos, loteamento, construção e venda de loteamentos, como os Loteamentos, 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 das Devedoras Solidárias 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 as Devedoras Solidárias atuam, 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;
- As Devedoras Solidárias podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive o Loteamento, financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo as Devedoras Solidárias;
- As Devedoras Solidárias podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares ao Loteamento nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;

- As Devedoras Solidárias correm o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
 - As margens de lucros das Devedoras Solidárias 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;
 - As Devedoras Solidárias podem ser afetadas pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
 - A construção e a venda do Loteamento podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
 - A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais das Devedoras Solidárias.
- t) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais das Devedoras Solidárias e dos Avalistas, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras.
- u) Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos de Compra e Venda: 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 Compromissos de Compra e Venda, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, aplicação de multas e penalidades por atrasos.

- v) Risco referente ao título aquisitivo de parte do imóvel do Loteamento Água Mineral:
- O imóvel objeto da matrícula nº 29.608, do 1º Ofício da Comarca de Macapá (“Imóvel Anterior”), que, após unificação ao imóvel objeto da matrícula nº 22.240, da mesma serventia, originou o imóvel objeto da matrícula nº 39.889, no qual está sendo desenvolvido o Loteamento Água Mineral, foi adquirido pela sua antecessora, a Sra. Rochele Capiberibe da Silva (“Antecessora”), por meio do Título de Domínio sob Condição Resolutiva nº AP060700000038 (“Título de Domínio”), registrado sob R.01/M.29.608, em 03 de maio de 2013, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (“INCRA”). Nos termos da Lei 8629/1993, por tratar-se de imóvel do INCRA, a Antecessora deveria observar as seguintes obrigações: (a) não transferir a propriedade do Imóvel Anterior pelo prazo de 10 (dez) anos, conforme art. 18, § 1º; e (b) manter a exploração agropecuária no Imóvel Anterior pelo prazo de 10 (dez) anos, conforme art. 21. Contudo, o Imóvel Anterior, foi transferido para a Água Mineral conforme escritura registrada sob R.04/M.29.608, de 25 de setembro de 2014, em prazo inferior ao estabelecido pela lei e, por consequência, também não foi mantida a exploração agropecuária no Imóvel Anterior pelo referido prazo. O descumprimento da obrigação relativa à manutenção da exploração agropecuária traz o risco de que o Título de Domínio e, por consequência, o contrato por meio do qual a Água Mineral adquiriu o Imóvel Anterior, seja resolvido, com o retorno da propriedade ao INCRA, nos termos do art. 22, caput, da Lei 8629/1993. Já, o desatendimento à obrigação de não alienar, traz como consequência a nulidade do Título de Domínio, e, por consequência, a nulidade do contrato por meio do qual a Água Mineral adquiriu o Imóvel Anterior, conforme art. 22, § 2º. Não obstante, o Imóvel Anterior foi descadastrado como imóvel rural pelo INCRA, tendo em vista que foi inserido no perímetro urbano no Município de Macapá. Ainda assim, caso haja questionamento sobre a transferência do Imóvel Anterior para a Água Mineral, pode ser invocada a nulidade do contrato, eventualmente impactando em parte do Loteamento Água Mineral e dos Direitos Creditórios Água Mineral e reduzindo a garantia decorrente da Cessão Fiduciária.

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

CLÁUSULA XVIII – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. 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.

18.2. 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.

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

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

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

18.6. 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.

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

18.8. 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.

18.9. 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.

18.10. 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 XIX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

19.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica

expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Termo, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes do que mantê-los

sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

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

Goiânia, 08 de julho de 2016

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

(assinaturas nas páginas seguintes)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 15ª Série 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 08 de julho de 2016)

FORTE SECURITIZADORA S.A.

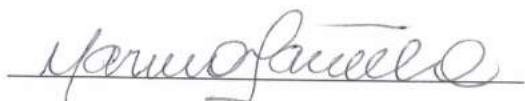


Nome: **Marcelo Lomonaco Yazaki**
RG: 35.235.263-2
Cargo: **CPF: 352.864.798-12**



Nome: **Lucas Ribeiro de Almeida**
Cargo: **Diretor**
013.181.121-50

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



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



Nome: **Flávio Scarpelli Souza**
Cargo: **CPF: 293.224.508-27**

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

2. _____

Nome:

RG:



ANEXO I
CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CCI
CCI Nº1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 08 de julho de 2016
--------------------------------------	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	----	--------------------	-----------------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: FORTE SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/MF: 12.979.898/0001-70							
ENDEREÇO: Avenida Olinda, nº 960							
COMPLEMENTO	Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes CEP 74.884-120			CIDADE	Goiânia	UF	GO

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, sala 93, Pinheiros, CEP 05428-00, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88

3. DEVEDORA
LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL ÁGUA MINERAL LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.818.568/0001-21, com sede na Rodovia BR-210, nº 4000, Sala A, Bairro Lagoa Azul, Macapá-AP, CEP 68.909-788.

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº39, e seus posteriores aditamentos, emitida pela Devedora, em favor da Cedente (“CCB Terra Bosque”).

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 8.250.000,00 (oito milhões, duzentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Descrição
“Loteamento Água Mineral”	Loteamento denominado “Loteamento Residencial e Comercial Água Mineral”, situado no Município e Comarca de Macapá-AP, desenvolvido no imóvel objeto da Matrícula nº 39.889 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Macapá, Estado do Amapá

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO TOTAL	120 (cento e vinte) meses, observado o prazo de carência, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de agosto de 2016 e o último em 20 de julho de 2026, na Data de Vencimento Final.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 8.250.000,00 (oito milhões, duzentos e cinquenta mil reais).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Correção monetária mensal pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia

	e Estatística (“ <u>IPCA/IBGE</u> ”), conforme variação positiva, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB Terra Bosque.
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	16,25% (dezesseis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois dias) dias úteis, incidentes a partir da data de desembolso dos recursos do Financiamento Imobiliário Água Mineral.
7.5. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	20 de agosto de 2016
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	20 de julho de 2026
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8. GARANTIAS:	i) Aval; ii) Cessão Fiduciária; iii) Alienação Fiduciária de Quotas Água Mineral; iv) Alienação Fiduciária de Quotas CCN; v) Fundo de Reserva; e vi) Fundo de Obra

CCI Nº2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 08 de julho de 2016
--------------------------------------	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: FORTE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF: 12.979.898/0001-70

ENDEREÇO: Avenida Olinda, nº 960

COMPLEMENTO	Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes CEP 74.884-120	CIDADE	Goiânia	UF	GO
--------------------	--	---------------	---------	-----------	----

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, sala 93, Pinheiros, CEP 05428-00, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88

3. DEVEDORA

CCN MACAPÁ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.476.034/0001-12, com sede na Rua Eliezer Levy, nº 1.756, Centro, Macapá-AP, CEP 68.900-083.

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 51, e seus posteriores aditamentos, emitida pela Devedora em favor da Cedente (“CCB Terra nova”).

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 8.250.000,00 (oito milhões, duzentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão.

6.IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Descrição
“Loteamento Terra Nova”	Terra Nova”, situado no Município e Comarca de Macapá-AP, desenvolvido no imóvel objeto da Matrícula nº 33.692 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Macapá, Estado do Amapá.

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.8. PRAZO TOTAL:	120 (cento e vinte) meses, observado o prazo de carência, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2016 e o último em 20 de junho de 2026, na Data de Vencimento Final.
7.9. VALOR DE PRINCIPAL:	R\$ 8.250.000,00 (oito milhões, duzentos e cinquenta mil reais).
7.10. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Correção monetária mensal pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA/IBGE</u> ”), conforme variação positiva, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB Terra Nova.
7.11. JUROS REMUNERATÓRIOS:	16,25% (dezesseis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois dias) dias úteis, incidentes a partir da data de desembolso dos

	recursos do Financiamento Imobiliário Água Mineral.
7.12. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO:	20 de agosto de 2016
7.13. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	20 de julho de 2026
7.14. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8. GARANTIAS:	i) Aval; ii) Cessão Fiduciária; iii) Alienação Fiduciária de Quotas Água Mineral; iv) Alienação Fiduciária de Quotas CCN; v) Fundo de Reserva; e vi) Fundo de Obra.

ANEXO II
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO
PROGRAMADA

ANEXO II – TABELA DE AMORTIZAÇÃO POR CRI

Data	Saldo devedor	Juros	% Amortização	Saldo Final
08/07/2016				100.000,00
20/08/2016	100.000,00	Sim	0,4249%	99.575,10
20/09/2016	99.575,10	Sim	0,4321%	99.144,84
20/10/2016	99.144,84	Sim	0,4395%	98.709,09
20/11/2016	98.709,09	Sim	0,4440%	98.270,83
20/12/2016	98.270,83	Sim	0,9970%	97.291,07
20/01/2017	97.291,07	Sim	0,2838%	97.014,95
20/02/2017	97.014,95	Sim	0,4234%	96.604,19
20/03/2017	96.604,19	Sim	0,4270%	96.191,69
20/04/2017	96.191,69	Sim	0,4342%	95.774,03
20/05/2017	95.774,03	Sim	0,4416%	95.351,09
20/06/2017	95.351,09	Sim	0,4492%	94.922,77
20/07/2017	94.922,77	Sim	0,4525%	94.493,25
20/08/2017	94.493,25	Sim	0,4565%	94.061,89
20/09/2017	94.061,89	Sim	0,4644%	93.625,06
20/10/2017	93.625,06	Sim	0,4724%	93.182,78
20/11/2017	93.182,78	Sim	0,4769%	92.738,39
20/12/2017	92.738,39	Sim	1,0585%	91.756,75
20/01/2018	91.756,75	Sim	0,4952%	91.302,37
20/02/2018	91.302,37	Sim	0,4978%	90.847,87
20/03/2018	90.847,87	Sim	0,5066%	90.387,64
20/04/2018	90.387,64	Sim	0,5135%	89.923,49
20/05/2018	89.923,49	Sim	0,5227%	89.453,46
20/06/2018	89.453,46	Sim	0,5179%	88.990,19
20/07/2018	88.990,19	Sim	0,5272%	88.521,03
20/08/2018	88.521,03	Sim	0,5367%	88.045,94
20/09/2018	88.045,94	Sim	0,5464%	87.564,85
20/10/2018	87.564,85	Sim	0,5542%	87.079,57
20/11/2018	87.079,57	Sim	0,5611%	86.590,97
20/12/2018	86.590,97	Sim	1,1885%	85.561,83
20/01/2019	85.561,83	Sim	0,5905%	85.056,59
20/02/2019	85.056,59	Sim	0,6015%	84.544,97
20/03/2019	84.544,97	Sim	0,6128%	84.026,88
20/04/2019	84.026,88	Sim	0,6243%	83.502,30
20/05/2019	83.502,30	Sim	0,6362%	82.971,06
20/06/2019	82.971,06	Sim	0,6453%	82.435,65
20/07/2019	82.435,65	Sim	0,6562%	81.894,71
20/08/2019	81.894,71	Sim	0,6646%	81.350,43
20/09/2019	81.350,43	Sim	0,6760%	80.800,50
20/10/2019	80.800,50	Sim	0,6879%	80.244,68
20/11/2019	80.244,68	Sim	0,7014%	79.681,84
20/12/2019	79.681,84	Sim	1,3890%	78.575,06
20/01/2020	78.575,06	Sim	0,7431%	77.991,17
20/02/2020	77.991,17	Sim	0,7560%	77.401,56

20/03/2020	77.401,56	Sim	0,7714%	76.804,48
20/04/2020	76.804,48	Sim	0,7872%	76.199,88
20/05/2020	76.199,88	Sim	0,8035%	75.587,61
20/06/2020	75.587,61	Sim	0,8186%	74.968,85
20/07/2020	74.968,85	Sim	0,8357%	74.342,34
20/08/2020	74.342,34	Sim	0,8534%	73.707,90
20/09/2020	73.707,90	Sim	0,8716%	73.065,46
20/10/2020	73.065,46	Sim	0,8848%	72.418,98
20/11/2020	72.418,98	Sim	0,9040%	71.764,31
20/12/2020	71.764,31	Sim	1,6660%	70.568,72
20/01/2021	70.568,72	Sim	0,9406%	69.904,95
20/02/2021	69.904,95	Sim	0,9590%	69.234,56
20/03/2021	69.234,56	Sim	0,9806%	68.555,64
20/04/2021	68.555,64	Sim	1,0007%	67.869,61
20/05/2021	67.869,61	Sim	1,0236%	67.174,89
20/06/2021	67.174,89	Sim	1,0473%	66.471,37
20/07/2021	66.471,37	Sim	1,0717%	65.759,00
20/08/2021	65.759,00	Sim	1,0951%	65.038,87
20/09/2021	65.038,87	Sim	1,1202%	64.310,31
20/10/2021	64.310,31	Sim	1,1458%	63.573,44
20/11/2021	63.573,44	Sim	1,1719%	62.828,42
20/12/2021	62.828,42	Sim	2,0472%	61.542,20
20/01/2022	61.542,20	Sim	1,2450%	60.776,00
20/02/2022	60.776,00	Sim	1,2748%	60.001,22
20/03/2022	60.001,22	Sim	1,3075%	59.216,71
20/04/2022	59.216,71	Sim	1,3387%	58.423,97
20/05/2022	58.423,97	Sim	1,3740%	57.621,23
20/06/2022	57.621,23	Sim	1,4107%	56.808,37
20/07/2022	56.808,37	Sim	1,4474%	55.986,12
20/08/2022	55.986,12	Sim	1,4872%	55.153,50
20/09/2022	55.153,50	Sim	1,5287%	54.310,37
20/10/2022	54.310,37	Sim	1,5703%	53.457,53
20/11/2022	53.457,53	Sim	1,6090%	52.597,40
20/12/2022	52.597,40	Sim	2,6638%	51.196,31
20/01/2023	51.196,31	Sim	1,7217%	50.314,86
20/02/2023	50.314,86	Sim	1,7697%	49.424,44
20/03/2023	49.424,44	Sim	1,8244%	48.522,74
20/04/2023	48.522,74	Sim	1,8817%	47.609,69
20/05/2023	47.609,69	Sim	1,9399%	46.686,11
20/06/2023	46.686,11	Sim	2,0017%	45.751,59
20/07/2023	45.751,59	Sim	2,0666%	44.806,09
20/08/2023	44.806,09	Sim	2,1369%	43.848,63
20/09/2023	43.848,63	Sim	2,2096%	42.879,75
20/10/2023	42.879,75	Sim	2,2881%	41.898,62
20/11/2023	41.898,62	Sim	2,3712%	40.905,12
20/12/2023	40.905,12	Sim	3,7678%	39.363,89
20/01/2024	39.363,89	Sim	2,6052%	38.338,39

20/02/2024	38.338,39	Sim	2,7087%	37.299,91
20/03/2024	37.299,91	Sim	2,8193%	36.248,32
20/04/2024	36.248,32	Sim	2,9377%	35.183,45
20/05/2024	35.183,45	Sim	3,0591%	34.107,15
20/06/2024	34.107,15	Sim	3,1895%	33.019,31
20/07/2024	33.019,31	Sim	3,3361%	31.917,75
20/08/2024	31.917,75	Sim	3,4928%	30.802,93
20/09/2024	30.802,93	Sim	3,6650%	29.674,00
20/10/2024	29.674,00	Sim	3,8500%	28.531,55
20/11/2024	28.531,55	Sim	4,0547%	27.374,68
20/12/2024	27.374,68	Sim	6,2178%	25.672,58
20/01/2025	25.672,58	Sim	4,6331%	24.483,14
20/02/2025	24.483,14	Sim	4,9104%	23.280,92
20/03/2025	23.280,92	Sim	5,2209%	22.065,45
20/04/2025	22.065,45	Sim	5,5747%	20.835,37
20/05/2025	20.835,37	Sim	5,9738%	19.590,70
20/06/2025	19.590,70	Sim	6,4196%	18.333,06
20/07/2025	18.333,06	Sim	6,9422%	17.060,34
20/08/2025	17.060,34	Sim	7,5499%	15.772,30
20/09/2025	15.772,30	Sim	8,2571%	14.469,97
20/10/2025	14.469,97	Sim	9,1139%	13.151,19
20/11/2025	13.151,19	Sim	10,1396%	11.817,71
20/12/2025	11.817,71	Sim	15,8407%	9.945,70
20/01/2026	9.945,70	Sim	13,7762%	8.575,56
20/02/2026	8.575,56	Sim	16,1551%	7.190,17
20/03/2026	7.190,17	Sim	19,5112%	5.787,28
20/04/2026	5.787,28	Sim	24,5470%	4.366,68
20/05/2026	4.366,68	Sim	32,9229%	2.929,04
20/06/2026	2.929,04	Sim	49,7021%	1.473,25
20/07/2026	1.473,25	Sim	100,0000%	-



4.



ANEXO III
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **INTRADER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, 152, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.489.568/0001-95, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários da 15ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Olinda, nº 960, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua exclusivamente na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 08 de julho de 2016.

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

Nome: _____

Cargo: _____

Nome: _____

Cargo: _____

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Olinda, nº 960, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 15ª série da 1ª emissão ("**Emissão**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

Goiânia, 08 de julho de 2016.


FORTE SECURITIZADORA S.A.

Nome: **Marcelo Lomonaco Yazaki**
RG: 35.235.263-2
CPF: 352.864.798-12


Lucas Ribeiro de Almeida
Diretor
013.181.121-50

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221 sala 93, Pinheiros, CEP 05428-00, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 15ª série da 1ª emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Olinda, nº 960, Sala 808, Ed. Lozandes Corporate Desing – Torre Comercial 1, Business Tower, Bairro Park Lozandes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 08 de julho de 2016.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:

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



Nome:

Cargo: **Flávio Scarpelli Souza**
CPF: 293.224.508-27

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, sala 93, Pinheiros, CEP 05428-00, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada apenas “Custodiante”, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, **(i)** do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 15ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”); e **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI (“CCI”), que servirão de lastro aos CRI; **DECLARA** à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, **(i)** via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** via original do Termo de Securitização, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

São Paulo, 08 de julho de 2016.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VII
MODELO DE DECLARAÇÃO DA CONDIÇÃO DE INVESTIDOR
PROFISSIONAL

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

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

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

Data e local,

[Inserir nome]