

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 245ª, 246ª, 247ª, 248ª, 249ª E 250ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA

FORTESEC



FORTE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 12.979.898/0001-70

E

ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO	3
CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES	24
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	24
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	27
CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	36
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	36
CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI	41
CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS	42
CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	48
CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	51
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	54
CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI	59
CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	62
CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	64
CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	67
CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	67
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO	70
CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	79
CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS	80
CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS	81
ANEXO I	85
ANEXO II	95
ANEXO III	97
ANEXO IV	98
ANEXO V	99
ANEXO VI	100
ANEXO VII	101
ANEXO VIII	105

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 245ª, 246ª, 247ª, 248ª, 249ª E 250ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Fidêncio Ramos 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

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

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

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 245ª, 246ª, 247ª, 248ª, 249ª e 250ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora ("Séries", "Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos da Lei 9.514, e da Instrução CVM 414, o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

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

"Agência de Rating":

Austin Rating Serviços Financeiros Ltda., agência responsável pela elaboração da classificação de risco, bem como suas atualizações posteriores;

"Agente Fiduciário":

a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

"Alienação Fiduciária de Quotas":

a alienação fiduciária das quotas de emissão da Terrazul CJ à Emissora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, firmada nos termos do Contrato de Alienação

Fiduciária de Quotas;

<u>"Amortização Extraordinária":</u>	a amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula VII, abaixo;
<u>"Amortização(ões) Programada(s)":</u>	as amortizações programadas dos CRI, a serem realizadas nas datas indicadas na Tabela Vigente do Anexo II, calculadas conforme Cláusula VI deste Termo de Securitização;
<u>"Anexos":</u>	os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
<u>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u>	todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Emissora, com acompanhamento da Terrazul CJ e da TCI1, em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo;
<u>"Assembleia Geral" ou "Assembleia":</u>	a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização;
<u>"Atualização Monetária":</u>	IGPM/FGV;
<u>"Aviso de Recebimento":</u>	o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;
<u>"B3 – Segmento CETIP UTM":</u>	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São

Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, segmento CETIP UTMV, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

<u>"BACEN"</u> :	o Banco Central do Brasil;
<u>"Banco Liquidante"</u> :	o Itaú Unibanco S.A., instituição contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados no item 4.12., abaixo;
<u>"Boletim de Subscrição"</u> :	o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
<u>"Brasil"</u> ou <u>"País"</u> :	a República Federativa do Brasil;
<u>"CCB"</u>	são a CCB 1, a CCB 2 e a CCB 3, em conjunto;
<u>"CCB 1"</u> :	é a Cédula de Crédito Bancário nº 41500603-1, emitida em 1º de junho de 2019 pela TCI1 em favor da CHP;
<u>"CCB 2"</u>	é a Cédula de Crédito Bancário nº 41500604-0, emitida em 1º de junho de 2019 pela TCI1 em favor da CHP;
<u>"CCB 3"</u>	é a Cédula de Crédito Bancário nº 41500607-4, emitida em 1º de junho de 2019 pela TCI1 em favor da CHP;
<u>"CCI"</u> :	são as CCI Lotes e as CCI CCB, em conjunto;
<u>"CCI CCB"</u> :	são as CCI emitidas pela CHP para representar os Créditos Imobiliários CCB;
<u>"CCI Lotes"</u> :	são as CCI emitidas pela Terrazul CJ para representar os Créditos Imobiliários Lotes;
<u>"Cedentes"</u> :	são a CHP e a Terrazul CJ, em conjunto;
<u>"Cessão Fiduciária"</u> :	a cessão fiduciária de recebíveis constituída e a ser constituída em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão, por meio do qual a Terrazul CJ cedeu e irá ceder fiduciariamente à Emissora os Créditos Cedidos Fiduciariamente, a que faz e fará jus em decorrência da formalização de novos Contratos Imobiliários, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

" <u>CETIP21</u> ":	o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTMV;
" <u>CHP</u> ":	é a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , companhia hipotecária, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90560-002;
" <u>CMN</u> ":	o Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/ME</u> ":	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>Código Civil</u> ":	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>COFINS</u> ":	a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Colocação Mínima</u> ":	é a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na forma prevista na Instrução CVM nº 400, que autoriza o encerramento da distribuição dos CRI;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	são as condições precedentes previstas no item 2.1. do Contrato de Cessão e abaixo transcritas, às quais a integralização dos CRI está condicionada: a) celebração de todos os Documentos da Operação; b) perfeita formalização do Contrato de Cessão e respectivo registro nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede/domicílio das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas de Santa Rita do Passa Quatro/SP, São Paulo/SP e Porto Alegre/RS. A TCI1 deverá realizar referido protocolo de registro em até 5 (cinco) dias contados desta data, obrigando-se a apresentar via registrada em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente;

- c) registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias, nas Comarcas de Santa Rita do Passa Quatro/SP e São Paulo/SP, bem como o protocolo para arquivamento da alteração do contrato social da Terrazul CJ na Junta Comercial do Estado de São Paulo evidenciando cláusula de gravame sobre as quotas representativas de seu capital social. Ambos pedidos de registro deverão ser feitos em até 5 (cinco) dias contados desta data, e as vias registradas deverão ser apresentadas em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório ou Junta competente;
- d) apresentação de Relatório de Medição das obras do Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ, com data de, no máximo, 30 (trinta) dias anteriores à presente;
- e) confirmação, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, da conclusão satisfatória, a seu exclusivo critério, da auditoria jurídica da Terrazul CJ, da TCI1, dos Devedores Solidários, dos antecessores do Imóvel e do Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação;
- f) apresentação da opinião legal da Oferta Restrita, realizada pelos assessores legais contratados, em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder, o que deverá ser em até 24 (vinte e quatro) horas contadas da data da obtenção dos registros referidos nos itens (b) e (c) acima;
- g) conclusão da parametrização da Conta Centralizadora para emissão dos boletos referentes aos Créditos Imobiliários Lotes e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
- h) confirmação, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, da conclusão satisfatória da auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários, mediante entrega do Relatório do Servicer;

- i) a inexistência de inscrições em órgãos de proteção ao crédito, em nome da Terrazul CJ, da TCI1, e/ou dos Devedores Solidários, de valor individual igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou em valor agregado de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), salvo os apontamentos em nome do Sr. Lourenço e do Sr. Clovis, no montante total de R\$ 11.281.030,90 (onze milhões, duzentos e oitenta e um mil e trinta reais e noventa centavos) para cada, já existentes nesta data;
- j) não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória, conforme abaixo definidas salvo os fatos já existentes nesta data; e
- k) não verificação de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado das CCB, conforme definidos nas CCB; e
- l) protocolo para arquivamento, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, dos atos societários da TCI1, da Terrazul CJ e da LTCC que autorizem a celebração dos Documentos da Operação.

"Condições Precedentes das Integralizações Subsequentes":

os pagamentos referentes à segunda tranche, conforme previstos no item 2.5 do Contrato de Cessão, estão condicionados à verificação do atendimento das Razões de Garantia, abaixo definidas, considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes à segunda tranche a serem integralizados;

"Conta Centralizadora":

a conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco, sob o nº 25192-1, agência 0393, na qual serão e permanecerão depositados os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;

"Conta Autorizada da Terrazul CJ":

a conta corrente nº 07331-6, agência 0659, no Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Terrazul CJ, para realização de depósito de recursos devidos à Terrazul CJ, nos termos do Contrato de Cessão;

"Conta Autorizada da TCI1":

a conta corrente nº 0001153-3, agência 3389, no Banco

Bradesco, de titularidade da TCI1, para realização de depósito de recursos devidos à TCI1, nos termos do Contrato de Cessão;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":

"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia" firmado em 1º de junho de 2019, entre as Fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Terrazul CJ, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual as quotas da Terrazul CJ foram alienadas fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas;

"Contrato de Cessão":

"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" firmado em 1º de junho de 2019, entre as Cedentes, a Emissora, na qualidade de cessionária, a TCI1 e os Devedores Solidários, abaixo definidos, por meio do qual (i) os Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos Imobiliários e das CCB, representados pelas CCI, foram cedidos pelas Cedentes à Emissora, e (ii) os Créditos Cedidos Fiduciariamente, decorrentes de Contratos Imobiliários atuais e futuros, são e serão cedidos fiduciariamente pela Terrazul CJ à Emissora;

"Contrato de Distribuição":

"Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.", entre a Emissora e o Coordenador Líder;

"Contrato de Servicing":

"Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos", celebrado entre a Cedente, Emissora e o Servicer;

"Contratos Imobiliários":

significa cada *"Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel, com Parcelamento, Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, e Simultânea Anuência para Promessa de Cessão de Créditos"*, celebrado entre o respectivo Devedor e a Terrazul CJ, por meio do qual o Devedor adquiriu o respectivo Lote do Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ;

"Coobrigação":

nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Terrazul CJ responderá, solidariamente aos respectivos Devedores, abaixo definidos, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários Lotes e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

"Coordenador Líder":

a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários;

"Créditos Cedidos
Fiduciariamente":

são os Créditos Imobiliários Lotes a serem constituídos após a celebração do Contrato de Cessão em razão da formalização de novos Contratos Imobiliários, e Créditos Imobiliários Lotes decorrentes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição a Contratos Imobiliários distratados, cedidos fiduciariamente à Emissora em garantia das Obrigações Garantidas, conforme Contrato de Cessão;

"Créditos do Patrimônio
Separado":

a composição dos créditos do Patrimônio Separado representada **(i)** pelos Créditos Imobiliários; **(ii)** pelos Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme venham a ser constituídos e cedidos fiduciariamente à Emissora; **(iii)** pelo Fundo de Reserva; **(iv)** pelo Fundo de Obras; e **(v)** pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens "i" a "iv", acima, conforme aplicável;

"Créditos Imobiliários":

são os Créditos Imobiliários CCB e os Créditos Imobiliários Lotes, quando referidos em conjunto;

"Créditos Imobiliários CCB":

os direitos de crédito decorrentes das CCB, que estabelecem que a TC11 está obrigada, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar o pagamento (i) dos direitos creditórios oriundos dos Financiamentos Imobiliários, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nas CCB, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela TC11, ou titulados pela CHP, por força das CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas CCB;

"Créditos Imobiliários Lotes":

os direitos de crédito decorrentes dos Contratos Imobiliários, que estabelecem que os Devedores são e serão obrigados, relativamente aos Lotes, (i) a realizar o pagamento do preço dos Lotes adquiridos, mediante pagamentos sucessivos das

prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, bem como, (ii) a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários; sendo a Terrazul CJ titular de 82% (oitenta e dois por cento) dos direitos creditórios aqui referidos;

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

"CRI": os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto;

"CRI em Circulação", para fins de quórum: consideram-se CRI em Circulação todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de empresas por ela controladas; e (iii) os CRI titulados por investidores em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o quanto previsto no artigo 115, da Lei das Sociedades por Ações;

"CRI Mezanino I": são os CRI da 246ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;

"CRI Mezanino II": são os CRI da 249ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;

"CRI Mezanino": são os CRI Mezanino I e os CRI Mezanino II, quando mencionados em conjunto. Os CRI Mezanino receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRI Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definida neste Termo de Securitização;

"CRI Seniores I": são os CRI da 245ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;

"CRI Seniores II": são os CRI da 248ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;

"CRI Seniores": são os CRI Seniores I e os CRI Seniores II, quando mencionados em conjunto. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Mezanino e aos CRI Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, são pagas antes dos CRI Seniores, de

acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definida neste Termo de Securitização. Dessa forma, os CRI Mezanino e os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI Seniores;

"CRI Subordinados I": são os CRI da 247ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;

"CRI Subordinados II": são os CRI da 250ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;

"CRI Subordinados": são os CRI Subordinados I e os CRI Subordinados II, quando mencionados em conjunto. Os CRI Subordinados receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definida neste Termo de Securitização;

"Critérios de Elegibilidade": são os seguintes critérios relacionados aos Créditos Imobiliários Totais:

- a) não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas;
- b) nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
- c) ser oriundo do Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ e ter respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 6.766 e/ou da Lei 9.514;
- d) os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Lotes e Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto;
- e) os Créditos Imobiliários Lotes e Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto, não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Terrazul CJ; e
- f) uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Lotes e Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto.

"CSLI": a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"Custodiante": a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

<u>"CVM"</u> :	a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Data da Primeira Integralização"</u> :	a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos subscritores da respectiva Série;
<u>"Data de Aniversário"</u> :	o dia 20 (vinte) de cada mês;
<u>"Data de Emissão"</u> :	1º de junho de 2019;
<u>"Data de Pagamento da Remuneração"</u> :	cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;
<u>"Data de Vencimento Final"</u> :	significa, genericamente, a Data de Vencimento Final dos CRI Seniores I ou a Data de Vencimento Final dos CRI Seniores II, dos CRI Mezanino e dos CRI Subordinados, conforme o caso;
<u>"Data de Vencimento Final dos CRI Seniores I"</u> :	20 de abril de 2027;
<u>"Data de Vencimento Final dos CRI Seniores II, dos CRI Mezanino e dos CRI Subordinados"</u> :	20 de junho de 2029;
<u>"Data de Amortização Programada"</u> :	cada uma das datas em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;
<u>"Data de Apuração"</u> :	significa todo 5º (quinto) Dia Útil do mês posterior ao mês de competência, data utilizada para fins de verificação mensal das Razões de Garantia pela Emissora, conforme procedimento constante da Cláusula VIII, abaixo;
<u>"Decreto 6.306"</u> :	o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
<u>"Despesas"</u> :	todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização;
<u>"Devedores"</u> :	são as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram e adquirirão os Lotes por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Lotes ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

<u>"Devedores Solidários":</u>	são os Devedores Solidários assim constituídos nos termos do Contrato de Cessão, a saber: (i) LTCC; (ii) CLOVIS LAPASTINA CAMARGO , brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 17.662.334-6 (SSP/SP), inscrito no CPF/ME sob o nº 114.700.398-00, residente e domiciliado na Rua Victor Meirelles, nº 219, Centro, na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, CEP 90450-231 ; e (iii) LOURENÇO JOSÉ THOMASI , brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.215.337-9 (SSP/SP), inscrito no CPF/ME sob o nº 026.647.648-10, residente e domiciliado na Rua Umberto Del Bel Belluz, nº 39, Vila Bandeirantes, na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, CEP 13670-000;
<u>"Dia Útil" ou "Dias Úteis":</u>	(i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, ou nos dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais nas Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e/ou Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
<u>"Documentos Comprobatórios":</u>	são (i) os Contratos Imobiliários, os demais documentos relacionados aos recebíveis deles decorrentes e aos Créditos Imobiliários Lotes e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente; e (ii) as CCB, bem como dos demais Documentos da Operação;
<u>"Documentos da Operação":</u>	(i) os Contratos Imobiliários; (ii) as CCB; (iii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; o (viii) o Contrato de Servicing; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;
<u>"Emissão":</u>	a presente emissão dos CRI das 245ª, 246ª, 247ª, 248ª, 249ª e 250ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;
<u>"Emissora" ou "Securitizadora":</u>	a Forte Securitizadora S.A., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Empreendimentos Alvo":</u>	são os empreendimentos habitacionais a serem desenvolvidos pelas sociedades investidas pela TCI1 mediante a utilização

dos recursos captados por meio das CCB, conforme relacionados no Anexo VII a este Termo de Securitização, com seus respectivos cronogramas de investimento e orçamentos de capital;

"Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ":

o loteamento urbano denominado "*Terrazul CJ*", que está sendo desenvolvido pela Terrazul CJ, nos termos da Lei 6.766, no Imóvel, integrado pelos Lotes, dotados de infraestrutura de abastecimento de água, esgoto, eletricidade, com vias de acesso e outras características inerentes à sua utilização, para construção de residências ou comércios, conforme o caso;

"Escrituras de Emissão de CCI":

são, em conjunto, (i) o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado em 1º de junho de 2019, entre a Terrazul CJ e o Custodiante, para emissão das CCI Lotes; e (ii) o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado em 1º de junho de 2019, entre a CHP e o Custodiante, para emissão das CCI CCB;

"Escriturador":

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

"Evento de Liquidação do Patrimônio Separado":

os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos no item 13.1 deste Termo de Securitização;

"Fiança Cruzada":

é a garantia fidejussória cruzada prestada pela Terrazul CJ e pela TCI1, na condição de solidariamente coobrigadas e principais pagadoras uma pelas Obrigações Garantidas devidas pela outra, incluindo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Totais, Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 5.6 do Contrato de Cessão;

"Fiduciantes":

em conjunto, a TCI1 e a LTCC;

"Fundo de Reserva":

o fundo constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, na Conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas;

"Fundo de Obras":

o fundo constituído pela Emissora no valor total indicado no primeiro Relatório de Medição, que integra o Contrato de

Cessão como Anexo VI, mediante retenção do Preço da Cessão;

"Garantias":

(i) Coobrigação; (ii) Fiança Cruzada; (iii) Obrigação Solidária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Obras; (vi) Cessão Fiduciária; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (viii) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;

"Hipóteses de Recompra Compulsória"

são, quando referidas em conjunto, as Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Lotes e as Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Lotes;

"Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Lotes":

as hipóteses de recompra parcial de qualquer dos Créditos Imobiliários Lotes a que a Terrazul CJ, a TCI1 e os Devedores Solidários, em razão da Coobrigação, da Fiança Cruzada e da Obrigação Solidária, se obrigam, solidariamente, nos termos do item 6.3 do Contrato de Cessão;

"Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Lotes":

as hipóteses de recompra total dos Créditos Imobiliários Lotes a que Terrazul CJ, a TCI1 e os Devedores Solidários, em razão da Coobrigação, da Fiança Cruzada e da Obrigação Solidária, se obrigaram, solidariamente, nos termos do item 6.4 do Contrato de Cessão;

"IGPM/FGV":

Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Imóvel":

o imóvel objeto da matrícula 83.872, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, onde o Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ está sendo desenvolvido;

"Instrução CVM 358":

a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;

"Instrução CVM 400":

a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

"Instrução CVM 414":

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

"Instrução CVM 476":

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

"Instrução CVM 539":

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

	conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 583</u> ":	a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Titular(es) dos CRI</u> ":	os investidores que sejam titulares de CRI;
" <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ":	investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;
" <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ":	investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539;
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
" <u>IOF/Títulos</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>IRPJ</u> ":	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> ":	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>Lei 6.766</u> ":	a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada;
" <u>Lei 8.981</u> ":	a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
" <u>Lei 9.514</u> ":	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei 10.931</u> ":	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lotes</u> ":	são os 218 (duzentos e dezoito) lotes que compõem o Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ, os quais são e serão objeto de Contratos Imobiliários;
" <u>LTCC</u> ":	é a LTCC PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.113.147/0001-93, com sede na Rua Marechal Deodoro, nº 872, sala 04, Vila Bandeirantes, na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, CEP 13670-000;

"Medidor de Obras":	empresa especializada contratada pela Emissora e custeada pela TCI1 para a elaboração do Relatório de Medição e verificação da evolução das obras do Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ;
"MDA":	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTM;
"Multa Indenizatória":	caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários Lotes seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários Lotes seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, de qualquer um dos Contratos Imobiliários Lotes, de modo que não seja cabível a Recompra Total dos Créditos Imobiliários Lotes, a Terrazul CJ se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora uma multa que será equivalente ao Valor da Recompra Total acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização, devolução dos Créditos Imobiliários Lotes que afetem a Securitizadora e que sejam devidos aos Devedores, observado o quanto disposto no Contrato de Cessão;
"Obrigação Solidária":	é a obrigação assumida pelos Devedores Solidários, nos termos do Contrato de Cessão, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores, de adimplir com todas as Obrigações Garantidas devidas pela Terrazul CJ e pela TCI1, incluindo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Totais, Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, Recompra Total dos Créditos Imobiliários ou Multa Indenizatória, bem como o pagamento dos valores devidos pela TCI1 no âmbito das CCB na hipótese de vencimento antecipado destas;
"Obrigações Garantidas":	correspondem a (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, bem como das obrigações assumidas pela TCI1 nas CCB, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Terrazul CJ, pela TCI1 e pelos Devedores

Solidários, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, (iii) obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários Totais e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos;

"Oferta":

a distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) será destinada aos investidores descritos no item 4.2.1 deste Termo; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será feita nos termos do item 4.2 deste Termo;

"Operação":

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

"Ordem de Pagamentos":

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

"Pagamento Antecipado
Voluntário Integral das CCB":

é o pagamento antecipado, realizado pela TCI1 de forma voluntária, do saldo devedor das CCB, nos termos do item 6.5 do Contrato de Cessão;

"Patrimônio Separado":

o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos (i) Créditos do Patrimônio Separado; e (ii) Garantias. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando a, das Despesas;

"PIS":

a Contribuição ao Programa de Integração Social;

"Preço da Cessão":

é o preço que será pago pela Emissora às Cedentes, a título de

pagamento pela aquisição dos Créditos Imobiliários no montante, na forma, prazo e condições do Contrato de Cessão;

"Preço de Integralização":

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

"Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal":

conforme definição constante da Cláusula VIII;

"Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor":

conforme definição constante da Cláusula VIII;

"Razões de Garantia":

conforme definição constante da Cláusula VIII;

"Recompra Facultativa":

a Terrazul CJ poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, recomprar da Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários Lotes, mediante requerimento formal nesse sentido, nos termos e condições estipulados no Contrato de Cessão;

"Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Lotes":

a obrigação da Cedente e dos Devedores Solidários de recomprar parcial os Créditos Imobiliários Lotes, quando verificadas as Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Lotes, ou quando não observadas as Razões de Garantia;

"Recompra Total dos Créditos Imobiliários Lotes":

a obrigação da Cedente e dos Devedores Solidários de recomprar os Créditos Imobiliários, quando verificadas as Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários

"Relatório de Medição":

relatório de evolução de obras elaborado previamente à assinatura do Contrato de Cessão, fornecido pelo Medidor de Obras, cuja cópia integra o Anexo VI ao Contrato de Cessão, que serviu de base para determinar o valor inicial do Fundo de Obras;

"Relatório do Servicer":

relatório de auditoria jurídica e financeira dos Contratos Imobiliários emitido pelo Servicer;

"Regime Fiduciário":

o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado

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

"Remuneração":

taxa efetiva de juros de (i) 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, para os CRI Seniores I; (ii) 11,00% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, para os CRI Mezanino I; (iii) 15,80% (quinze inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, para os CRI Subordinados I; (iv) 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, para os CRI Seniores II; (v) 11,00% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, para os CRI Mezanino II; e (vi) 15,80% (quinze inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, para os CRI Subordinados II;

"Resgate Antecipado":

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

"Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado":

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

"Saldo Remanescente do Preço da Cessão":

equivale à parcela de Preço da Cessão adicional, eventualmente paga pela Emissora à Terrazul CJ conforme a performance mensal de adimplência dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão. Mensalmente, a Emissora submeterá os recebimentos da carteira de Créditos Imobiliários Lotes e de Créditos Cedidos Fiduciariamente à Ordem de Pagamentos, cujo último item trata de tal pagamento sob forma de liberação à Conta Autorizada da Terrazul CJ;

"Série":

as 245ª, 246ª, 247ª, 248ª, 249ª e 250ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora

S.A.;

<u>"Servicer"</u> :	a CONVESTE SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA. - ME , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.684.227/0001-21, com sede na Rua 72, nº 325, 13º andar, Ed. Trend Office, Jardim Goiás, Goiânia/GO, CEP 74805-480;
<u>"Subordinação"</u> :	a espécie de preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os posteriores, em estrita observância à Ordem de Pagamentos;
<u>"Tabela Vigente"</u> :	a tabela constante do Anexo II, que poderá vir a ser modificada pela Emissora de tempos em tempos nos termos do item 6.9.;
<u>"Taxa de Administração"</u> :	a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
<u>"TCI"</u> :	é a TCI1 INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.547.139/0001-64, com sede na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27-N, Vila Bandeirantes, na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, CEP 13670-000;
<u>"Termo" ou "Termo de Securitização"</u> :	o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<u>"Terrazul CJ"</u> :	é a TERRAZUL CJ SPE LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.299.386/0001-30, com sede na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27-DD, Vila Bandeirantes, na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, CEP 13670-000;
<u>"Tranche(s)"</u> :	cada uma das parcelas do Preço da Cessão pagas à vista e de acordo com a integralização dos CRI, cada uma sujeita ao cumprimento das respectivas Condições Precedentes ou Condições Precedentes das Integralizações Subsequentes, e pagas de acordo com os procedimentos do Contrato de Cessão;
<u>"Valor da Recompra Total"</u> :	o valor da Recompra Total dos Créditos Imobiliários Lotes corresponderá (i) ao saldo devedor dos CRI, (ii) acrescido de

	multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor, (iii) adicionado de todas as despesas e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época. O Valor da Recompra Total nunca poderá ser inferior ao montante necessário para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado;
<u>"Valor da Recompra Facultativa":</u>	na hipótese de Recompra Facultativa, é o valor do saldo devedor dos CRI em circulação, atualizado monetariamente, acrescido de uma multa compensatória em favor dos investidores dos CRI de 2% (dois por cento) sobre o respectivo saldo devedor até o 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, sendo que, após o prazo, não incidirá nenhuma penalidade, nos termos do Contrato de Cessão. Referida multa será devida aos Titulares dos CRI, descontadas as despesas do Patrimônio Separado;
<u>"Valor de Liquidação das CCB por Vencimento Antecipado":</u>	é o valor devido pela TCI1 em razão do vencimento antecipado das CCB, composto (i) pelo valor integral do saldo devedor das CCB (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com o juros incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor, (iii) adicionado de todas as despesas e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época;
<u>"Valor do Pagamento Antecipado Voluntário Integral das CCB":</u>	é o valor devido pela TCI1 pelo Pagamento Antecipado Voluntário das CCB, composto (i) pelo valor integral do saldo devedor das CCB (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com o juros incorridos até então), (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor se o pagamento for realizado até a data de emissão do Termo de Verificação de Obras do Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ, ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo, (iii) adicionado de todas as despesas e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época;
<u>"Valor Nominal Unitário":</u>	significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais); e
<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado":</u>	significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com o disposto na Cláusula VI.



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

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

CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

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

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

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

2.4. Os CRI serão depositados:

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

2.5. Uma vez realizada a Colocação Mínima, ficará ao exclusivo critério da Emissora, por meio do Coordenador Líder, a colocação dos CRI remanescentes.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

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

3.2. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, de valor nominal total de R\$ 10.036.298,99 (dez milhões, trinta e seis mil duzentos e noventa e oito reais e noventa e nove centavos) na Data

de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, foram vinculados aos CRI da Emissão por via do presente Termo.

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

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

3.5. A TCI1 obriga-se, nos termos das CCB, a enviar relatórios trimestrais, sempre nos meses de março, junho, setembro e dezembro, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, demonstrando a aplicação dos recursos da CCB nos Empreendimentos Alvo descritos no Anexo VIII.

3.6. Qualquer eventual alteração com relação à destinação dos recursos obtidos as CCB, incluindo, mas não se limitando, aos Empreendimentos Alvo e ao percentual dos recursos a serem destinados a cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme previsto no Anexo VIII, deverá ser precedida de aditamento às respectivas CCB, a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela TCI1 e as demais partes dos Documentos da Operação.

Custódia

3.7. Uma via da Escritura de Emissão de CCI deverá ser mantida pelo Custodiante, o qual igualmente verificou os poderes de seus signatários.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.8. As Cedentes cederam os Créditos Imobiliários à Emissora e, em contrapartida, receberão o Preço da Cessão, equivalente aos valores de integralização dos CRI, desconsiderados eventuais ágios, sujeito aos termos do Contrato de Cessão.

3.8.1. Nos termos e condições do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter de cada uma das Tranches do Preço da Cessão os recursos necessários para:

- (i) o pagamento de todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, do Custodiante, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Emissora, conforme estimadas no Contrato de Cessão;
- (ii) a constituição do Fundo de Reserva; e

- (iii) a constituição do Fundo de Obras, no tempo, forma e valor equivalente ao remanescente para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ.

3.9. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários Totais serão diretamente creditados pelos Devedores, pela TCI1, pela Cedente e/ou pelos Devedores Solidários, conforme o caso, na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão, seja em decorrência da cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, como da Cessão Fiduciária.

3.10. Efetuado o pagamento da primeira Tranche do Preço da Cessão, os Créditos Imobiliários, passarão, automaticamente, para a titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado.

Cobrança dos Créditos Imobiliários Totais

3.11. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários CCB será realizada pela Emissora, enquanto a administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente caberão à Terrazul CJ. A Terrazul CJ atualmente contrata a THCM Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 06.080.979/0001-31, empresa de seu grupo econômico e que centraliza participações em diferentes empreendimentos imobiliários, para realizar a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Não obstante, a responsabilidade pela administração continua da Terrazul CJ. A Emissora contratou o Servicer, para prestar serviços de monitoramento e acompanhamento da cobrança dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme Contrato de Servicing. Os custos do Servicer serão arcados pela Terrazul CJ e descontados na forma da Ordem de Pagamentos, e em caso de insuficiência de recursos, os custos serão pagos diretamente pela Terrazul CJ.

3.12. Caso seja evidenciada qualquer inconsistência em relação à cobrança e administração dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente por parte da Terrazul CJ, poderá a Emissora, a seu exclusivo critério, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para si própria, para o Servicer ou outro terceiro contratado para tanto, sempre à custo da Terrazul CJ. Neste caso, o presente Termo de Securitização deverá ser aditado para refletir referida situação.

Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente

3.13. Na Data de Emissão, nenhum dos Créditos Imobiliários Lotes ou Créditos Cedidos Fiduciariamente, quando individualmente considerados, representa mais de 20% (vinte por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários Lotes ou Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto.

3.14. Até que a totalidade dos CRI seja resgatada, as Terrazul CJ, a TCI1 e os Devedores Solidários responderão por seu pagamento integral, observados os termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

CRI Seniores I	CRI Mezanino I
1. Emissão: 1ª;	1. Emissão: 1ª;
2. Série: 245ª;	2. Série: 246ª;
3. Quantidade de CRI: 2.250 (dois mil duzentos e cinquenta);	3. Quantidade de CRI: 1.125 (mil cento e vinte e cinco);
4. Valor Global da Série: R\$ 2.250.000,00 (dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais);	4. Valor Global da Série: R\$ 1.125.000,00 (um milhão e cento e vinte e cinco mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de julho de 2019;	6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de julho de 2019;
7. Prazo de Emissão: 2.880 dias corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2019 e o último em 20 de abril de 2027, na Data de Vencimento Final da respectiva Série;	7. Prazo de Emissão: 3.672 dias corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2019 e o último em 20 de junho de 2029, na Data de Vencimento Final da respectiva Série;
8. Índice de Atualização Monetária: IGPM/FGV;	8. Índice de Atualização Monetária: IGPM/FGV;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores I;	9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 11,00% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Mezanino I;

CRI Seniores I
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;
13. Data de Emissão: 1º de junho de 2019;
14. Local de Emissão: São Paulo/SP;
15. Data de Vencimento Final: 20 de abril de 2027;
16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

CRI Mezanino I
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;
13. Data de Emissão: 1º de junho de 2019;
14. Local de Emissão: São Paulo/SP;
15. Data de Vencimento Final: 20 de junho de 2029;
16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

CRI Subordinados I
1. Emissão: 1ª;
2. Série: 247ª;
3. Quantidade de CRI: 1.125 (mil cento e vinte e cinco);
4. Valor Global da Série: R\$ 1.125.000,00 (um milhão e cento e vinte e cinco mil reais);

CRI Subordinados I		
5.	Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais);
6.	Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de julho de 2019;	
7.	Prazo de Emissão: 3.672 dias corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2019 e o último em 20 de junho de 2029, na Data de Vencimento Final da respectiva Série;	
8.	Índice de Atualização Monetária: IGPM/FGV;	
9.	Remuneração: Taxa efetiva de juros de 15,80% (quinze inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados I;	
10.	Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;	
11.	Regime Fiduciário: Sim;	
12.	Sistema de Registro e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;	
13.	Data de Emissão: 1º de junho de 2019;	



CRI Subordinados I
14. Local de Emissão: São Paulo/SP; 15. Data de Vencimento Final: 20 de junho de 2029; 16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; 17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

CRI Seniores II
1. Emissão: 1^a; 2. Série: 248^a; 3. Quantidade de CRI: 2.750 (dois mil setecentos e cinquenta); 4. Valor Global da Série: R\$ 2.750.000,00 (dois milhões e setecentos e cinquenta mil milhões); 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais); 6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de julho de 2019; 7. Prazo de Emissão: 3.672 dias corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2019 e o último em 20 de junho de 2029, na Data de Vencimento Final da respectiva Série;

CRI Mezanino II
1. Emissão: 1^a; 2. Série: 249^a; 3. Quantidade de CRI: 1.375 (mil trezentos e setenta e cinco); 4. Valor Global da Série: R\$ 1.375.000,00 (um milhão e trezentos e setenta e cinco mil reais); 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais); 6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de julho de 2019; 7. Prazo de Emissão: 3.672 dias corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2019 e o último em 20 de junho de 2029, na Data de Vencimento Final da respectiva Série;

CRI Seniores II
8. Índice de Atualização Monetária: IGPM/FGV;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores II;
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;
13. Data de Emissão: 1º de junho de 2019;
14. Local de Emissão: São Paulo/SP;
15. Data de Vencimento Final: 20 de junho de 2029;
16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

CRI Mezanino II
8. Índice de Atualização Monetária: IGPM/FGV;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 11,00% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Mezanino II;
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;
13. Data de Emissão: 1º de junho de 2019;
14. Local de Emissão: São Paulo/SP;
15. Data de Vencimento Final: 20 de junho de 2029;
16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

CRI Subordinados II	
1.	Emissão: 1ª;
2.	Série: 250ª;
3.	Quantidade de CRI: 1.375 (mil trezentos e setenta e cinco);
4.	Valor Global da Série: R\$ 1.375.000,00 (um milhão e trezentos e setenta e cinco mil reais);
5.	Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
6.	Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de julho de 2019;
7.	Prazo de Emissão: 3.672 dias corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2019 e o último em 20 de junho de 2029, na Data de Vencimento Final da respectiva Série;
8.	Índice de Atualização Monetária: IGPM/FGV;
9.	Remuneração: Taxa efetiva de juros de 15,80% (quinze inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados II;
10.	Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante

CRI Subordinados II	
	do Anexo II ao Termo de Securitização;
11.	Regime Fiduciário: Sim;
12.	Sistema de Registro e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;
13.	Data de Emissão: 1º de junho de 2019;
14.	Local de Emissão: São Paulo/SP;
15.	Data de Vencimento Final: 20 de junho de 2029;
16.	Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
17.	Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

Distribuição

4.2. Os CRI serão objeto da Oferta, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 12, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

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

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

4.3. Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão declarar, por escrito, no Boletim de Subscrição, estarem cientes de que:

- (i) a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 9º-A da Instrução CVM 539; e
- (iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476 e na Instrução CVM 414.

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

4.5. O prazo de colocação da respectiva Série será de até 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, conforme dispõe o art. 8º-A da Instrução CVM 476.

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

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

4.6.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da

Lei nº 6.385, de 1976, e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.7. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, e o encerramento da distribuição dos CRI caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo indicado no Contrato de Distribuição. Decorridos 6 (seis) meses do início da oferta com esforços restritos ("Prazo de Colocação"), e tendo ocorrido a Colocação Mínima, é facultado à Emissora solicitar ao Coordenador Líder a continuação da distribuição, que deverá realizar, para tanto, a comunicação devida nos termos do §2º do artigo 8º da Instrução CVM 476.

4.7.1. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.

4.7.2. No caso da Cláusula 4.7.1 acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

Destinação de Recursos

4.8. Observado o quanto disposto no item 3.6 acima, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para os pagamentos previstos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento às Cedentes do Preço da Cessão.

4.9. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o Preço de Integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, cabendo também à Emissora devolver às Cedentes os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3 – SEGMENTO CETIP UTMV.

4.8.1. Nesta hipótese, a Emissora e Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar a Operação ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do Preço de Integralização aos Investidores.

Escrituração

4.10. Os CRI serão depositados, pela Emissora, junto ao Escriturador para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 – SEGMENTO CETIP UTMV, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 – SEGMENTO CETIP UTMV, nos termos do item 2.4, acima.

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

Banco Liquidante

4.12. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3 – SEGMENTO CETIP UTMV, nos termos do item 2.4, acima.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição na forma do §2º do artigo 7-A da Instrução CVM 476, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista (ou no prazo indicado no respectivo Boletim de Subscrição), em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 – SEGMENTO CETIP UTMV: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme item 3.6. e 4.8., acima.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição.

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

Valor Nominal Unitário Atualizado

6.1. Os CRI serão atualizados nos termos dos itens 6.1.1. e 6.1.2 abaixo.

6.1.1. O Valor Nominal Unitário, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série.

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

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

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

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

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

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

Onde:

NI_k = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês de atualização (*e.g.* para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);

NI_{k-1} = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês "k" (*e.g.* utilizar-se-á o índice divulgado em agosto, que se refere a julho);

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

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

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

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

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

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

Considera-se Data de Aniversário o dia 20 (vinte) de cada mês.

Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva da Atualização

Monetária referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

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

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

Remuneração

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

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

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

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

VNa = conforme definido acima;

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

$$FJ = (1 + i)^{\frac{\text{dup}}{252}}$$

Onde:

i = a Remuneração, conforme indicada no item 4.1., informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização da Série a ser considerada, a Data de Aniversário anterior, data de última incorporação ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

6.3. A Remuneração será devida desde a Data da Primeira Integralização da respectiva Série e será paga a partir da primeira Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), sendo o

pagamento da Remuneração devido em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração relacionadas na Tabela Vigente constante no Anexo II deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento Final da respectiva Série. Após a liquidação da primeira Tranche, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações das Séries subsequentes de acordo com as datas em que forem liquidadas, sem necessidade de aditamento ao presente. Em razão de tratar-se de operacional corriqueiro e inerente à administração do Patrimônio Separado pela Securitizadora, a alteração da Tabela Vigente não precisará ser aprovada em sede de Assembleia, nem ser refletida em aditamento ao Termo de Securitização, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.

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

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

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

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

Amortização

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

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

$$AM_i = VN_a \times TA$$

onde:

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

VNa = conforme definido no item 6.1.2, acima;

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

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

$$\mathbf{VNr} = \mathbf{VNa} - \mathbf{AM}_i$$

VNr = valor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

AM_i = conforme definido acima.

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

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

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

6.9. A Tabela Vigente dos CRI inicialmente será aquela descrita no Anexo II, a qual poderá ser alterada pela Emissora a qualquer momento em função da Ordem de Pagamento, dos fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários e demais hipóteses de amortização previstas no presente Termo de Securitização. Quando da integralização das Séries no tempo, o Anexo II poderá ser alterado pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações, sem

necessidade de aditamento ao presente. Em razão de tratar-se de operacional corriqueiro e inerente à administração do Patrimônio Separado pela Securitizadora, a alteração da Tabela Vigente não precisará ser aprovada em sede de Assembleia, nem ser refletida em aditamento ao Termo de Securitização, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.

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

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

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

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

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

6.13.1. Na hipótese prevista no item 6.13 acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham ser a ele transferidos.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

7.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI da respectiva Série a ser amortizada, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ("Amortização Extraordinária"), ou o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado"), sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa, Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Lotes, Recompra Total dos Créditos Imobiliários Lotes,

Pagamento Antecipado Voluntário Integral das CCB, vencimento antecipado das CCB, incidência da Multa Indenizatória ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários, e sempre de forma proporcional, independentemente de qual Crédito Imobiliário tenha sido antecipado ou recomprado.

7.1.1. A Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado serão realizados preservando-se a proporção entre o saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários e o saldo devedor dos CRI, assim como a proporção entre os saldos devedores de cada uma das Séries dos CRI (se aplicável), conforme Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula VIII abaixo.

7.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento (a) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou (b) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

7.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 – SEGMENTO CETIP UTMV uma nova Tabela Vigente, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.

7.4. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 – SEGMENTO CETIP UTMV sobre a realização do evento no prazo de 02 (dois) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

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

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

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

Cessão Fiduciária

8.2. Por meio do Contrato de Cessão, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Terrazul CJ cedeu fiduciariamente à Emissora os Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos da Lei 9.514. O Contrato de Cessão será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

Alienação Fiduciária de Quotas

8.3. Mediante a Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, os Fiduciantes, na qualidade de sócios da Terrazul CJ, alienaram fiduciariamente à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, suas respectivas participações societárias, correspondendo à 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Terrazul CJ.

Coobrigação

8.4. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Terrazul CJ responderá, solidariamente aos respectivos Devedores, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários Lotes e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

Fiança Cruzada

8.5. A Terrazul CJ e a TCI1 prestaram, no Contrato de Cessão, garantia fidejussória cruzada, na condição de solidariamente coobrigadas e principais pagadoras uma pelas Obrigações Garantidas devidas pela outra, incluindo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Totais, Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou Multa Indenizatória. Terrazul CJ e TCI1 se comprometem, de forma solidária, a honrar a Fiança Cruzada ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança Cruzada.

Obrigação Solidária

8.6. Os Devedores Solidários compareceram ao Contrato na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores, por todas as Obrigações Garantidas devidas pela Terrazul CJ e pela TCI1, incluindo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Totais, Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Lotes, Recompra Total dos Créditos Imobiliários Lotes ou Multa Indenizatória, bem como o pagamento dos valores devidos pela TCI1 no âmbito das CCB na hipótese de vencimento antecipado destas. Os Devedores Solidários se comprometeram, nos

termos do Contrato de Cessão, a honrar a Obrigação Solidária ora assumida, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios de ordem declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Obrigação Solidária.

8.7. Os Devedores Solidários poderão vir, a qualquer tempo, a ser chamados para honrar as Obrigações Garantidas, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, em conjunto ou individualmente, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

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

8.7.2. Nenhuma objeção ou oposição da Terrazul CJ ou da TCI1 poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Devedores Solidários com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

8.7.3. Os Devedores Solidários concordam que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação em razão do cumprimento da Obrigação Solidária, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Terrazul CJ ou da TCI1 com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

Fundo de Reserva

8.8. Será constituído um Fundo de Reserva pela Emissora com recursos retidos do Preço da Cessão, que deverá corresponder, no mínimo, às 02 (duas) próximas parcelas de juros e amortização relativas aos CRI efetivamente integralizados, depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

8.9. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar referido pagamento, sempre respeitando, no mínimo, o valor da parcela imediatamente vincenda de amortização e juros dos CRI, e observados os critérios de futura recomposição do Fundo de Reserva.

Fundo de Obras

8.10. A Emissora está autorizada a constituir o Fundo de Obras no valor equivalente a R\$ 272.090,84 (duzentos e setenta e dois mil e noventa reais e oitenta e quatro centavos) para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ, com base no primeiro Relatório de Medição, que constitui o Anexo VI do Contrato de Cessão. Referido relatório, serviu de base

para determinar o valor inicial do Fundo de Obras, e servirá de "marco zero" para que futuros Relatórios de Medição possam medir a evolução das obras. Conforme solicitado pela Terrazul CJ, o Medidor de Obras visitará o Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ e fará um novo Relatório de Medição, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior. A Emissora fará a liberação de recursos do Fundo de Obras em valor correspondente à evolução constatada.

8.10.1. Caso os custos de obras venham, num dado Relatório de Medição, a superar o estimado na constituição do Fundo de Obras ou a superar o valor remanescente no Fundo de Obras, a diferença a maior deverá ser arcada pela Terrazul CJ, de modo que futuras liberações do Fundo de Obras não considerarão tal diferença (i.e. num cenário de evolução de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e diferença para a Terrazul CJ de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a próxima liberação corresponderá a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)).

8.10.2. Os recursos do Fundo de Obras serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Obras.

8.10.3. Após a conclusão das obras e obtenção do habite-se, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão liberados para a Terrazul CJ na forma da Ordem de Pagamentos.

Disposições Comuns às Garantias

8.11. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora observará a seguinte ordem de prioridade para utilização das Garantias: (i) utilização do Fundo de Reserva; excussão da Cessão Fiduciária e utilização dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Cédidos Fiduciariamente e execução da Coobrigação; e (ii) excussão da Alienação Fiduciária de Quotas e execução da Fiança Cruzada e/ou da Obrigação Solidária. Desde que observada esta ordem de prioridades, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, executar uma ou mais Garantias, simultaneamente ou não, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

8.12. As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, observado o prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente

Fiduciário, para formalização da liberação dos Créditos Imobiliários Totais, nos termos da Cláusula 10.1.1 do Contrato de Cessão.

Ordem de Pagamentos

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

- a) Despesas do Patrimônio Separado;
- b) Multa ou Juros moratórios se houver;
- c) Remuneração dos CRI Seniores;
- d) Amortização Programada dos CRI Seniores;
- e) Remuneração dos CRI Mezanino;
- f) Amortização Programada dos CRI Mezanino;
- g) Remuneração dos CRI Subordinados;
- h) Amortização Programada dos CRI Subordinados;
- i) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, em razão da antecipação de Créditos Imobiliários Totais;
- j) Recomposição do Fundo de Reserva;
- k) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, para reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia; e
- l) Pagamento do Saldo Remanescente do Preço da Cessão na Conta Autorizada da Terrazul CJ.

8.14. Caso haja excedente de recursos, e observadas as Razões de Garantia, a liberação prevista no último item da Ordem de Pagamentos acima deverá ocorrer até o dia 10 (dez) de cada mês, e sempre após a Data de Apuração, após o qual a Emissora ficará sujeita às penalidades perante a Terrazul CJ, conforme previstas na Cláusula 9.4. do Contrato de Cessão, quais sejam:

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

Razões de Garantia

8.15. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Terrazul CJ deverá mensalmente assegurar que os valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais depositados na Conta Centralizadora ao longo de um mês de competência anterior a uma Data de Apuração, seja equivalente a, pelo menos, 120% (cento e vinte por cento) das Obrigações Garantidas do mês da mesma Data de Apuração ("Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal"). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal:

$$CIT_m > RG_m \times (PMT + Despesas Recorrentes)$$

Onde:

CIT_m = Créditos Imobiliários Lotes e Créditos Cedidos Fiduciariamente do mês anterior, com exceção das Antecipações

RG_m = Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal

PMT = Parcela do CRI a ser paga no mês atual

8.15.1. Os valores de antecipação e pré-pagamentos de Créditos Imobiliários Lotes e de Créditos Cedidos Fiduciariamente não serão considerados para fins do cálculo da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, sendo destinados diretamente à amortização antecipada e extraordinária dos CRI, na forma da Ordem de Pagamentos.

8.16. Em complemento à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal e, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Terrazul CJ deverá mensalmente assegurar que (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, somado, de um mês de referência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, (ii) descontado à taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, (iii) 120% (cento e vinte por cento) do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, posicionado no último dia do mesmo mês de referência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva ("Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor" e, em conjunto à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, "Razões de Garantia"). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor:

$$VP(CI_t) = RG_{SD} \times (SD_{CRI})$$

Onde:

VP = Valor Presente à taxa de emissão dos CRI

CI_{Tt} = Créditos Imobiliários Lotes e Créditos Cedidos Fiduciariamente elegíveis

RG_{SD} = Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor

SD_{CRI} = Saldo devedor dos CRI integralizados até o momento, menos o valor do Fundo de Reserva

8.16.1. Para o cálculo da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor serão considerados, a partir da presente data, apenas os Créditos Imobiliários que preencherem os Critérios de Elegibilidade.

8.17. Não verificadas as Razões de Garantia a qualquer tempo em qualquer uma das Datas de Apuração, a Terrazul CJ, a TCI1 e/ou os Devedores Solidários deverão, em até 3 (três) Dias Úteis de notificação da Securitizadora, efetuar a recompra de Créditos Imobiliários Lotes e, ou realizar o pagamento antecipado dos valores devidos em razão das CCB, em montante suficiente à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI para reenquadramento das Razões de Garantia.

8.17.1. A recompra necessária ao reenquadramento das Razões de Garantia recairá, prioritariamente, sobre os Créditos Imobiliários Lotes não enquadrados nos Critérios de Elegibilidade.

8.17.2. A Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos excedentes da Ordem de Pagamentos, recursos do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, recursos do Fundo de Reserva então existente, qualquer recurso disponível na Conta Centralizadora, ou qualquer recurso devido à Terrazul CJ para efetivar, em nome da Terrazul CJ, a recompra de Créditos Imobiliários Lotes. Neste caso, apesar de poderem ser consideradas adimplentes com a obrigação de recompra, a Terrazul CJ, a TCI1 e os Devedores Solidários poderão permanecer com a obrigação de aportar recursos à recomposição do Fundo de Reserva eventualmente utilizado.

8.18. Tanto para fins de verificação das Razões de Garantia e realização dos pagamentos previstos neste item, quanto para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, a Terrazul CJ compromete-se a cumprir os termos do Contrato de Servicing e prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e seu recebimento, devendo inclusive, mas não se limitando a, informar à Securitizadora e ao Servicer sobre eventuais pagamentos de Créditos Imobiliários Lotes e Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos em outras contas bancárias de sua titularidade, observar o Prazo de Repasse e auxiliar na identificação de antecipação de Créditos Imobiliários Lotes e Créditos Cedidos Fiduciariamente. Caso, a qualquer tempo, não seja possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte da Terrazul CJ, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Apuração para o 2º (segundo) Dia Útil após o recebimento das informações, ficando igualmente prorrogados os prazos dos pagamentos devidos (incluindo do Saldo Remanescente do Preço da Cessão), sem que qualquer ônus possa ser imputado à Securitizadora.

8.19. O não cumprimento de quaisquer dos prazos previstos acima poderá ensejar a convocação de uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações dos CRI e, consequentemente, uma Hipótese de Recompra Compulsória, observadas as condições previstas neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Nos termos previstos pela Lei 9.514, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias a eles vinculadas, e sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.2. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais

obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei 9.514.

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

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

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

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

Administração do Patrimônio Separado

9.5. Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e (iv) elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras em conformidade com a Instrução CVM 480, considerado o exercício iniciado em 01 de julho, com término em 30 de junho de cada ano.

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

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

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

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

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

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

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

9.5.6.2. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

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

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

- (i) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;
- (ii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos

do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM e que devam a ela ser entregues por qualquer meio;

- (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam os interesses dos titulares dos CRI; e
 - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iii) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (iv) preparar (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
- (v) informar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre a ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Lotes, Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Lotes ou Evento de Vencimento Antecipado das CCB, bem como sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;

- (vi) utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:
 - (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (viii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
- (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xi) manter:

- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
 - (xiii) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
 - (xiv) informar e enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Instrução CVM 583 que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;
 - (xv) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI; e
 - (xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

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

CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada 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, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- (ii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iv) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;
- (v) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, inclusive por eventual condição suspensiva aplicável, os Créditos Imobiliários e suas Garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (vi) não se encontra em nenhuma situação (a) de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Instrução CVM 583, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Instrução da CVM 583, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (vii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e
- (viii) na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até (i) a integral quitação das Obrigações

Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

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

- (i) prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Instrução CVM 583;
- (ii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Instrução CVM 583, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no Anexo 15 da Instrução CVM 583;
- (iii) 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, nas páginas do Agente Fiduciário, Emissora e CVM na rede mundial de computadores, onde deve permanecer pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;
- (iv) manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- (v) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
- (vi) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (vii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- (viii) manter os Titulares dos CRI, na forma da Instrução CVM 583, informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix) convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, ou de ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Lotes e Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Lotes, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

- (x) divulgar o valor unitário, calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* <http://www.vortex.com.br>, ou via central de atendimento; e
- (xi) fornecer, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

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 dos CRI, desde que não estejam previstos no presente Termo de Securitização. 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 dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Cedente após a realização do Patrimônio Separado.

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 IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, adotando-se,

ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

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

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

11.5.7. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas 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 de CRI e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

11.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser

realizada uma Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Instrução CVM 583.

11.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula 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. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

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

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

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

11.11. O Agente Fiduciário poderá tomar todas as medidas necessárias para avaliar se o valor das Garantias é suficiente para cobrir as Obrigações Garantidas, solicitando à Securitizadora todos os documentos necessários para tanto.

CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

12.1. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI serão convocadas, discutidas e deliberadas de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula XII.

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

12.1.2. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada Série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra Série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta Cláusula XII. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Geral de cada Série, prevalecerá a regra geral.

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

12.2.1. A convocação também poderá ser feita, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo certo, no entanto, que a convocação mencionada 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 dos CRI que tenham direito de voto, 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 dos CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica.

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 dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

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

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

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 dos 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 dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia que tenham direito de voto, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, 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 das Razões de Garantia e das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, ou (vi) em alterações deste item 12.8.1., que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto.

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 dos CRI, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Emissora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro

de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; ou (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

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, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

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

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

12.12.1. A Assembleia Geral 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 Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente à Cedente ou aos garantidores, nos termos dos Documentos da Operação.

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

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (em conjunto, os “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”) poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário

deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

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

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

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

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 dos CRI, na Assembleia Geral prevista no item 13.4., acima), na qualidade de representante dos Titulares dos 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 dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

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

CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Serão de responsabilidade da Securitizadora o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e 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, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;
- (iii) as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários Totais, como aquelas incorridas 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, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;
- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos 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, B3 – SEGMENTO CETIP UTM, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, 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) custos e despesas necessários à realização de Assembleias Gerais, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;
- (x) parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;

- (xi) eventuais prêmios de seguro ou custos com derivativos;
- (xii) contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;
- (xiii) 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;
- (xiv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xv) quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xvi) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;
- (xvii) toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e
- (xviii) quaisquer outros horários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

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

14.3. Em caso de Recompra Total dos Créditos Imobiliários e Pagamento Antecipado Voluntário Integral das CCB, 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 dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas 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.

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.: Sr. Rodrigo Ribeiro

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

Telefone: (11) 4118-0640

E-mail: gestao@fortesec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

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

At.: Eugênia Queiroga / Sr. Flavio Scarpelli

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, conj. 202, CEP
01452-000, São Paulo – SP

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br;
pu@vortex.com.br (para fins de precificação de
ativos)

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

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

15.2. As informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

15.3. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos,

inclusive quanto a outros tributos, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

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 (duzentos e quarenta mil reais) 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% (sessenta e cinco décimos) pela contribuição ao PIS e 4% (quatro por cento) pela COFINS. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas, em regra geral, 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, regra geral, 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,

à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, conforme o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações introduzidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro 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. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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). A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, e alterações posteriores, relaciona as jurisdições com tributação favorecida.

16.11. Os rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, nos termos do art. 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

16.12. 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

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de

empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários Totais, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários Totais não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

b) Risco da não realização da carteira de Créditos Imobiliários: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

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

d) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

e) 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;

f) 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;

g) Risco de Performance do Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ: O Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ encontra-se em fase construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão da obra, os adquirentes dos Lotes poderão, nos termos do Contrato Imobiliário ou mediante ação judicial própria, interromper o pagamento dos Créditos Imobiliários Lotes ou requerer sua rescisão, o que pode impactar negativamente a carteira de recebíveis e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

h) Riscos Ambientais: O Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ pode sujeitar a Terrazul CJ a obrigações ambientais: As despesas operacionais da Terrazul CJ para cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras podem ser maiores do que as estimadas. Adicionalmente, na qualidade de desenvolvedora do Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ, a Terrazul CJ pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Terrazul CJ pode, também, ser considerada responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente a Terrazul CJ.

i) 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.

j) 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.

k) 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.

l) Risco de inexistência de garantia real sobre o Imóvel e/ou os Lotes: O Imóvel onde o Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ foi desenvolvido e/ou os Lotes objeto de venda dos Contratos Imobiliários não serão dados em garantia no âmbito da Emissão. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI contarão apenas com as Garantias listadas no item "Garantias" da Cláusula VIII deste Termo.

m) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

n) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Devedores e dos Devedores Solidários e da Fiança Cruzada: 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 os Devedores. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelos Devedores e/ou pelos Devedores Solidários, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão e nos Contratos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou dos Devedores Solidários poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão e dos Contratos Imobiliários, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

o) Risco de ocorrência de Hipóteses de Recompra Compulsória antes da liquidação dos CRI: Nos termos do Contrato de Cessão, a não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória é uma condição precedente para pagamento do Preço de Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão) e, portanto, caso se verifique a ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória antes da liquidação dos CRI, a liquidação dos CRI poderá não ocorrer.

p) Risco de não formalização das Garantias: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas depende de registro da alteração do contrato social da Cedente na junta comercial competente. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro. Além disso, os Termos de Cessão Fiduciária, que, nos termos do Contrato de Cessão, tratarão da inclusão de novos e/ou da modificação das características de antigos Contratos Imobiliários no rol de Créditos Cedidos Fiduciariamente, são celebrados trimestralmente, de tal forma que no interim entre a celebração de cada Termo de Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária

não terá, nos instrumentos que a formalizam, a descrição precisa de seu objeto, o que poderá dificultar sua excussão.

q) Risco de discussão a respeito da natureza da Obrigação Solidária: Por conta da Obrigação Solidária, os Devedores Solidários são obrigados a adimplir com as Obrigações Garantidas. Por sua essência e conceito, o instituto da Obrigação Solidária pode ser confundido com a prestação de uma garantia fidejussória sob a forma de fiança, que, nos termos do art. 1.647 do Código Civil, requer a autorização dos cônjuges (o que não ocorre no caso dos Devedores Solidários casados sob os regimes de comunhão parcial ou comunhão universal de bens), o que pode dificultar, ou até mesmo inviabilizar, sua execução, o que pode prejudicar os Investidores dos CRI.

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

s) Riscos relacionados à distribuição de dividendos pela Terrazul CJ e pela TCI1: Não há, nos Documentos da Operação, qualquer obrigação que restrinja a distribuição de dividendos por parte da Terrazul CJ e da TCI1 a seus sócios. Caso a Terrazul CJ e/ou a TCI1 distribuam dividendos de forma recorrente, sua situação econômica, assim como, especificamente no caso da Terrazul CJ, a Alienação Fiduciária de Quotas, poderá restar economicamente depreciada, prejudicando sua capacidade de cobrir as Obrigações Garantidas, e, consequentemente, o pagamento dos CRI aos Investidores.

t) Risco decorrente da sub-rogação dos garantidores nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias: Caso qualquer dos garantidores venha a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra a Terrazul CJ ou a TCI1 em razão da excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito deste garantidor poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

u) Risco decorrente da ordem de prioridade para execução das Garantias: Conforme previsto no Contrato de Cessão, na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora observará a seguinte ordem de prioridade para utilização das Garantias: ((i) utilização do Fundo de Reserva; excussão da Cessão Fiduciária e utilização dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e execução da Coobrigação; e (ii) excussão da Alienação Fiduciária de Quotas e execução da Fiança Cruzada e/ou da Obrigação Solidária. A obrigação de observar esta ordem de prioridade pode tornar morosa ou dificultar sua excussão por parte da Securitizadora, o que pode prejudicar os Investidores dos CRI.

v) Risco de insuficiência do patrimônio da Terrazul CJ, da TCI1 e dos Devedores Solidários e do valor de liquidação das Quotas. O patrimônio da Terrazul CJ, da TCI1 e dos Devedores

Solidários e o valor de liquidação das Quotas podem não ser suficientes para satisfazer integralmente às Obrigações Garantidas.

w) Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence:

Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Terrazul CJ, à TCI1, aos Devedores Solidários, ao Imóvel, ao Empreendimento Imobiliário e antecessores da cadeia dominial do Imóvel ("Relatório de Auditoria"). Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Cedente, dos Devedores Solidários, do Imóvel, do Empreendimento Imobiliário e dos antecessores da cadeia dominial do Imóvel foram apresentados e, consequentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de Auditoria, os quais podem impactar negativamente a Oferta ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

x) Riscos de Ausência de Seguro de Crédito ou Prestamista dos Devedores:

Os Créditos Imobiliários Lotes não contam com seguro de crédito ou prestamista dos Devedores. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários Lotes, ou mesmo em caso de morte ou invalidez ou até mesmo desemprego ou perda de renda dos Devedores, tais eventos não serão cobertos por seguro. Se tais riscos se concretizarem, poderão afetar a capacidade de pagamento dos CRI, nas respectivas datas, conforme previsto neste Termo e, consequentemente, causar prejuízos aos Titulares de CRI. Além disso, em razão da ausência de seguro, não haverá pagamento de indenização que proteja os Titulares de CRI de eventuais perdas.

y) Riscos de Desapropriação e Sinistro do Imóvel:

Existe o risco de o Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, o pagamento dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, 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 Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, consequentemente, a remuneração dos CRI.

z) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Imóvel nos quais foi desenvolvido o Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ:

Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Imóvel nos quais foi desenvolvido o Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ, o que pode obstar a entrega das Lotes do Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ, afetando os Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, por consequência, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI.

aa) Risco do quórum de deliberação em Assembleia Geral: as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no

presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

bb) Riscos decorrentes dos critérios adotados pela Terrazul CJ para concessão do crédito: O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de crédito, incluindo, mas não se limitando, deficiências na análise de risco de crédito dos adquirentes dos Lotes, o que pode afetar o fluxo de caixa da carteira de Créditos Imobiliários Lotes. Portanto, a inadimplência dos adquirentes dos Lotes pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

cc) Risco de crédito dos adquirentes dos Lotes: Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos adquirentes dos Lotes, dos respectivos Créditos Imobiliários Lotes, a capacidade de pagamento dos adquirentes dos Lotes pode ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

dd) Risco de crédito da TCI1: Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela TCI1, dos Créditos Imobiliários CCB, a capacidade de pagamento da TCI1 pode ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

ee) Riscos relativos à guarda dos Documentos Comprobatórios: A Terrazul CJ ficará responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios relativos aos Créditos Imobiliários Lotes e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Caso a Terrazul CJ não o faça com a devida diligência e cuidado, a cobrança e execução dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente poderá ser prejudicada, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

ff) Risco decorrente de pagamentos realizados diretamente às Cedentes: Conforme previsto no Termo de Securitização, as Cedentes se obrigam a repassar à Securitizadora todo e qualquer recurso que venham a receber diretamente dos Devedores, no caso da Terrazul CJ, ou da TCI1, no caso da CHP, relacionados aos Créditos Imobiliários Totais, inclusive no que se refere a (i) pagamentos de parcelas em atraso, (ii) pagamento de antecipações, e (iii) pagamento de entradas e sinais. Especificamente para assegurar o correto recebimento dos valores devidos pelos Devedores em razão dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, semanalmente, a Terrazul CJ apurará os valores recebidos em suas contas correntes na semana imediatamente anterior, para validação do Servicer. A transferência pelas Cedentes será feita (i) em até 1 (um) Dia Útil contado da validação do Servicer, e sempre dentro da mesma semana de apuração, no caso dos valores a serem repassados pela Terrazul CJ. Até que o repasse seja feito, os recursos oriundos destes pagamentos permanecerão sob a posse das Cedentes, ficando sujeitos ao risco de bloqueios ou materialização de outras contingências das Cedentes, o que pode prejudicar sua transferência à Conta Centralizadora e, conseqüentemente, afetar o pagamento das amortizações e da remuneração dos CRI.

gg) Risco decorrente da realização da cobrança dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente pela Terrazul CJ: A Terrazul CJ realizará a cobrança dos Créditos

Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Caso a Terrazul CJ não a realize de forma diligente e eficaz, poderá a Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, assumir a cobrança dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Até que esta medida seja tomada, a cobrança dos Créditos Imobiliários Lotes e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente poderá ser prejudicada.

hh) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 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 da respectiva Série.

ii) Riscos associados à compra, incorporação, execução das obras e venda de unidades imobiliárias: A Terrazul CJ e a TCI1 se dedicam, direta ou indiretamente, à compra de terrenos, incorporação, execução das obras e venda de lotes como os que integram o Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ, e pretendem continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Terrazul CJ e da TCI1 podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Terrazul CJ e a TCI1 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;
- A Terrazul CJ e a TCI1 podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigirem monetariamente os seus recebíveis ou os recebíveis de empresas de seu grupo, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive o Empreendimento Imobiliário Terrazul CJ, financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por lote necessário para vender todos os lotes pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas os lotes a serem vendidos torne-se significativamente diferente do esperado;

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Terrazul CJ e a TCI1;
- A Terrazul CJ e a TCI1 podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares aos de seu desenvolvimento nas regiões onde atuam ou podem atuar no futuro;
- A Terrazul CJ e a TCI1 corre o risco de os compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de seus empreendimentos imobiliários e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da Terrazul CJ e da TCI1 podem ser afetadas em função de aumento nos seus custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Terrazul CJ e a TCI1 podem ser afetadas pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A venda dos lotes dos empreendimentos da Terrazul CJ e da TCI1 pode não ser concluída dentro do cronograma planejado; e
- A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Terrazul CJ e da TCI1.

jj) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Terrazul CJ, da TCI1 e dos Devedores Solidários, nas esferas cível, fiscal, trabalhista, ambiental, dentre outras, o que pode impactar a capacidade econômico-financeira da Terrazul CJ, da TCI1 e/ou dos Devedores Solidários e, conseqüentemente, sua capacidade de honrar as obrigações assumidas no Contrato de Cessão e neste Termo.

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

ll) Riscos relacionados ao Servicer: Como a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários Lotes serão prestadas pela Cedente sob o monitoramento do Servicer, há a possibilidade de ocorrer falhas na prestação de tais serviços ou de estes não serem prestados de

forma eficiente e contínua, o que poderá prejudicar o monitoramento do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários Lotes.

mm) Risco de liquidez dos Devedores Solidários, da Terrazul CJ e da TCI1: O Contrato de Cessão prevê a Coobrigação, a Obrigação Solidária e a Fiança Cruzada. Na Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, na Hipótese de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, na hipótese de vencimento antecipado das CCB, de aplicação da Multa Indenizatória e/ou de inadimplência dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não tenha recebido recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais em quantidade suficiente ao pagamento dos CRI, os Investidores ficarão sujeitos ao risco de liquidez dos Devedores Solidários, da Terrazul CJ e da TCI1. Caso nem os Devedores Solidários, nem a Terrazul CJ e nem a TCI1 sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores nas Datas de Aniversário, a Emissora ficará impossibilitada honrar o fluxo de pagamento dos CRI.

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

oo) Risco de Colocação Mínima: Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras Permitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Além disso, a Terrazul CJ e a TCI1 poderão ter recebido parte dos valores do desembolso das CCB e/ou do Preço de Cessão, conforme o caso, e a Colocação Mínima não ter sido atingida. Nessa hipótese, pode haver dificuldade em se obter a devolução de tais valores para repasse aos investidores.

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

CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

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

18.3. A classificação de risco da Emissão deverá ser atualizada anualmente, às expensas da Cedente. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta Emissão. A Séries objeto das primeiras liquidações serão objeto da primeira avaliação, sendo que cada renovação contemplará as demais Séries liquidadas até então.

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

19.4. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: **(i)** por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos do item 12.9, acima; e **(ii)** pela Emissora.

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

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

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

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

20.4. A parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

20.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral 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 eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e **(ii)** nenhuma das partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

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

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

São Paulo, 1º de junho de 2019.

(assinaturas seguem na página seguinte)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

072960770001-00000000
 072960770001-00000000
 072960770001-00000000

072960770001-00000000
 072960770001-00000000
 072960770001-00000000

072960770001-00000000
 072960770001-00000000
 072960770001-00000000

(assinatura manuscrita)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 245ª, 246ª, 247ª, 248ª, 249ª e 250ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., celebrado entre Forte Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 1º de junho de 2019)

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcelo Lomonaco Yazaki
RG: 35.235.263-2
CPF: 852.864.798-12

Nome: RODRIGO LUIZ CAMARGO RIBEIRO
RG: 33.938.655
CPF: 226.631.328-29

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1. Katia Freitas
Nome: Katia Cristina B. de Freitas
RG: 46.543.294
CPF: 382.362.778-36

2. Vitoria Sousa Silva
Nome: Vitoria Sousa Silva
RG: 39.588 320-9
CPF: 489.410.298-64



ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A. DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CCB

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 2371				DATA DE EMISSÃO: 01.06.2019			
SÉRIE	2	NÚMERO	2371	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP							
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta							
COMPLEMENTO	-		CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-000, Pinheiros.							
3. DEVEDORA							
TCI1 INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.547.139/0001-64, com sede na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27-N, Vila Bandeirantes, na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, CEP 13670-000.							
4. TÍTULO							

Cédula de Crédito Bancário nº 41500603-1, emitida pela TCI1 nesta data em favor da CHP, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário à TCI1, para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais Alvo.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 2.250.000,00 (dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais)), conforme atualizado mensalmente pelo IGP-M e adicionado do valor equivalente à Remuneração, calculada nos termos da CCB.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS ALVO

Empreendimentos Alvo	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Tipo
Terrazul SB	Santa Bárbara D'Oeste/SP	81.585	1º Registro de Imóveis	Loteamento

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	94 (noventa e quatro) meses
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 2.250.000,00 (dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IGP-M.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IGP-M/FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
7.4 DATA DE EMISSÃO	01.06.2019.
7.5 DATA DE VENCIMENTO FINAL	18.04.2027.
7.6 PRÉ-PAGAMENTO	Será admitido o pré-pagamento integral do saldo devedor da CCB, nos termos do item 3 da "Seção IV – Condições da Operação" da CCB.
7.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 2372	DATA DE EMISSÃO: 01.06.2019
--	------------------------------------

SÉRIE	2	NÚMERO	2372	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	---	---------------	------	--------------------	-----------------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP					
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta					
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-000, Pinheiros.					

3. DEVEDORA					
TCI1 INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.547.139/0001-64, com sede na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27-N, Vila Bandeirantes, na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, CEP 13670-000.					

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 41500604-0, emitida pela TCI1 nesta data em favor da CHP, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário à TCI1, para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais Alvo.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 1.125.000,00 (um milhão e cento e vinte e cinco mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IGP-M e adicionado do valor equivalente à Remuneração, calculada nos termos da CCB.					
---	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS ALVO					
--	--	--	--	--	--

Empreendimentos Alvo	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Tipo
Terramérica RS	Pirassununga/SP	31.692	1º Registro de Imóveis	Loteamento

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	120 (cento e vinte) meses
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 1.125.000,00 (um milhão e cento e vinte e cinco mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IGP-M.
7.3 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IGP-M/FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
7.4 DATA DE EMISSÃO	01.06.2019.
7.5 DATA DE VENCIMENTO FINAL	18.06.2029.
7.6 PRÉ-PAGAMENTO	Será admitido o pré-pagamento integral do saldo devedor da CCB, nos termos do item 3 da "Seção IV – Condições da Operação" da CCB.
7.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 41500607-4	DATA DE EMISSÃO: 01.06.2019
---	-----------------------------

SÉRIE	2	NÚMERO	2411	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	------	-------------	----------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP					
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – Cj. 501, Floresta					
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-000, Pinheiros.					

3. DEVEDORA					
TC11 INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.547.139/0001-64, com sede na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27-N, Vila Bandeirantes, na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, CEP 13670-000.					

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 41500607-4, emitida pela TC11 nesta data em favor da CHP, por meio da qual a Emissora concedeu o Financiamento Imobiliário à TC11, para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais Alvo.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 1.125.000,00 (um milhão e cento e vinte e cinco mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IGP-M e adicionado do valor equivalente à Remuneração, calculada nos termos da CCB.					
---	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS ALVO					
--	--	--	--	--	--

Empreendimentos Alvo	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Tipo
Terrazul CG	Campinas/SP	206.496	3º Registro de Imóveis	Loteamento

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	120 (cento e vinte) meses
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 1.125.000,00 (um milhão e cento e vinte e cinco mil reais), conforme atualizado mensalmente pelo IGP-M.
7.3 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IGP-M/FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
7.4 DATA DE EMISSÃO	01.06.2019.
7.5 DATA DE VENCIMENTO FINAL	18.06.2029.
7.6 PRÉ-PAGAMENTO	Será admitido o pré-pagamento integral do saldo devedor da CCB, nos termos do item 3 da "Seção IV – Condições da Operação" da CCB.
7.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

B. DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS LOTES

Nº Ref.	Nome do Cliente	CNPJ/CPF	Unidade	Saldo Devedor (R\$)	Vencimento do Contrato
1	ERICA ALVES DA CRUZ	33271537879	QUADRA A LOTE 18	77.445,39	25/09/2034
2	ADELSON JOSE DOS SANTOS FILHO	04450942493	QUADRA A LOTE 19	73.429,18	15/02/2029
3	SONIA MARIA PEDROSO	04517594866	QUADRA A LOTE 4	71.789,85	25/03/2027
4	MICHEL BASTO VILELA	30833268821	QUADRA A LOTE 5	70.183,87	15/12/2026
5	MAURICIO TAKASHI HONDA	69588694191	QUADRA A LOTE 6	70.907,93	25/01/2027
6	CARLOS HELI DA COSTA E SILVA	10195060830	QUADRA A LOTE 7	97.262,45	15/01/2029
7	MAURICIO TAKASHI HONDA	69588694191	QUADRA A LOTE 8	67.883,34	25/01/2027
8	MARCELIO MATOS DOS SANTOS	28526371894	QUADRA B LOTE 14	71.022,29	25/04/2034
9	JOSE CARLOS GOMES FERREIRA	18798923838	QUADRA B LOTE 16	88.732,50	10/01/2034
10	MARCIO BLADO	13418792839	QUADRA B LOTE 17	64.203,64	25/01/2034
11	JESSICA DE SOUZA SANTOS ARAGAO	38393561809	QUADRA B LOTE 19	63.731,19	26/09/2033
12	CARLOS AUGUSTO MOTA GOMES	42064480862	QUADRA B LOTE 2	73.386,17	25/10/2033
13	GERALDO DE OLIVEIRA MACHADO	18182142881	QUADRA B LOTE 20	63.251,57	25/10/2033
14	WALTER GARCIA DE LIMA	36776243808	QUADRA B LOTE 21	62.786,92	16/10/2028
15	RODRIGO NASCIMENTO SA	29963918883	QUADRA B LOTE 22	63.823,51	25/06/2031
16	ROMEU PEREIRA DE OLIVEIRA	30106837826	QUADRA B LOTE 23	63.069,74	27/11/2028
17	DIONISIO MARIANO DA SILVA	06785434882	QUADRA B LOTE 24	60.761,50	15/12/2023
18	VALERIA VANDETE DE LIMA	36794586819	QUADRA B LOTE 7	101.049,37	26/02/2029
19	JOAO CARLOS DA SILVA	85689262749	QUADRA B LOTE 8	84.258,93	16/09/2026
20	DAYANE MORAES MENDES	45136664800	QUADRA C LOTE 1	63.731,19	26/09/2033
21	THIAGO RAMALHO ROBERTO	34331777839	QUADRA C LOTE 11	64.747,09	15/05/2034
22	ANDERSON CHRISPIM	32773948831	QUADRA C LOTE 12	67.339,88	25/02/2032
23	TATIANA RIBEIRO	33910345808	QUADRA C LOTE 13	63.993,18	16/11/2033
24	RENATO JOSE DOS SANTOS BORBA	22187047814	QUADRA C LOTE 14	60.140,06	31/08/2028
25	ENOQUE SALUSTIANO DA SILVA	49417479415	QUADRA C LOTE 16	64.100,66	26/03/2029



26	MAURO CASSIANO DOS SANTOS	80850529891	QUADRA C LOTE 17	63.993,20	16/11/2033
27	MANOEL MISSIAS SILVA FREIRE	16519254886	QUADRA C LOTE 2	59.531,94	15/12/2033
28	ALBERT VILELA DE OLIVEIRA	30952206854	QUADRA C LOTE 22	70.209,28	25/10/2033
29	CHARLES JOSE LERIA FERREIRA	16652336804	QUADRA C LOTE 3	62.782,23	15/09/2028
30	DENIS ALBERTO MARTINELLI	28423495809	QUADRA C LOTE 4	63.731,19	26/09/2033
31	KELLY CRISTINA DE GODOY	20104728884	QUADRA C LOTE 5	64.291,95	15/12/2033
32	FRANCILENE RODRIGUES DE SOUSA	41670550826	QUADRA C LOTE 6	64.538,24	27/09/2027
33	JOAO MARCOS OLIVEIRA SILVA	48768290802	QUADRA C LOTE 7	65.459,79	25/07/2034
34	CARLOS EDUARDO DOS PRAZERES	31111486883	QUADRA C LOTE 8	64.439,01	16/04/2029
35	NORBERTO CARVALHO DE SOUSA	37287168391	QUADRA C LOTE 9	32.472,18	25/11/2022
36	MARCOS VINICIOS LIMA DE ALMEIDA	36026098801	QUADRA D LOTE 15	73.481,86	16/02/2032
37	LUIZ CARLOS SOARES DA SILVA JUNIOR	37274403842	QUADRA D LOTE 17	77.116,35	15/12/2027
38	RENILTON ROSA SANTOS	26657707843	QUADRA D LOTE 2	63.585,40	15/08/2025
39	THAMIRES SODRE RODRIGUES	40908914857	QUADRA D LOTE 20	78.034,43	25/07/2034
40	RODRIGO DE OLIVEIRA PINTO	35953629850	QUADRA D LOTE 21	57.582,58	25/11/2026
41	LEANDRO JOSE DOS SANTOS	07768692489	QUADRA D LOTE 23	71.153,69	17/07/2028
42	GUSTAVO BUENDIA LEDEZMA	23412894877	QUADRA D LOTE 3	61.209,27	25/08/2022
43	FERNANDA ADRIANA MARTINELLI SILVA	44215593859	QUADRA D LOTE 5	66.453,84	25/10/2024
44	ARTUR BENEDITO BANDELLI	00454146884	QUADRA D LOTE 6	69.383,47	16/11/2028
45	GEORGE ADALBERTO DA SILVA IRMAO	25957127809	QUADRA D LOTE 7	70.111,00	26/09/2033
46	ALINE DA SILVA CARDOSO	40801670837	QUADRA E LOTE 13	67.998,25	25/10/2023
47	MARLUCE VIEIRA DA SILVA	31952356415	QUADRA E LOTE 14	74.119,48	15/03/2034
48	MARLUCE VIEIRA DA SILVA	31952356415	QUADRA E LOTE 15	74.119,48	15/03/2034
49	DAIANA BARBOSA MONTEIRO DA SILVA	07714332476	QUADRA E LOTE 19	72.614,15	17/04/2034
50	ISABEL DUARTE RAMALHO DA SILVA	31129344827	QUADRA E LOTE 2	57.721,99	15/10/2027
51	ROGERIO GONCALVES DA SILVA	61850152187	QUADRA E LOTE 22	68.283,98	20/12/2022
52	JACKELINE PICOLO AMADIO	21932627804	QUADRA E LOTE 3	58.543,57	17/07/2034
53	ELAINE GONCALVES DE JESUS	41083845802	QUADRA E LOTE 4	59.600,23	16/10/2034
54	UANDERSON FERREIRA DA SILVA	38882705889	QUADRA E LOTE 5	59.532,76	17/07/2034

55	MARIA SALETE OLIVEIRA SANTOS	96643013534	QUADRA E LOTE 6	58.824,94	15/02/2028
56	ANDERSON COELHO DE CARVALHO	40165514809	QUADRA E LOTE 7	58.938,93	25/02/2032
57	NATHALY PIRES DA SILVA	45573480847	QUADRA F LOTE 11	57.470,12	17/10/2033
58	HELLOY ROBERTO PRADO SANTOS	33208400888	QUADRA F LOTE 13	59.748,56	25/07/2034
59	CRISTIELI GOMES FERREIRA	42066634832	QUADRA F LOTE 15	59.636,18	25/06/2029
60	TIAGO DOS SANTOS MENEZES	06705802529	QUADRA F LOTE 17	57.573,09	25/11/2033
61	NILSON APARECIDO DA SILVA	27507553876	QUADRA F LOTE 18	60.921,67	16/11/2026
62	EDVAN SANTANA ESTRELA	16943787802	QUADRA F LOTE 19	64.321,85	15/02/2034
63	INGRID MADASCHI NASCIMENTO	38562918814	QUADRA F LOTE 20	63.349,52	26/12/2028
64	NATAILSON SILVA DE CAMPOS	09235253438	QUADRA F LOTE 21	63.073,40	15/03/2024
65	JAILSON WESLEY PEREIRA MOTA	29790410840	QUADRA F LOTE 22	62.985,25	15/04/2022
66	ROGERIO TEIXEIRA MARTINS	92771505304	QUADRA F LOTE 23	67.416,98	25/09/2034
67	RAQUEL PINTO DE OLIVEIRA	46688732840	QUADRA F LOTE 24	67.097,49	17/01/2028
68	ROBSON CARDOSO SANTANA	29569029897	QUADRA F LOTE 25	66.532,89	15/12/2027
69	MARCELO SILVA NUNES	30516206885	QUADRA F LOTE 26	64.074,30	15/06/2034
70	ANA PAULA L. C. PEREIRA DOS SANTOS	32589100817	QUADRA F LOTE 27	62.786,92	16/10/2028
71	ELIANE VIRGINIO DOS SANTOS	33389317864	QUADRA F LOTE 28	63.324,45	16/07/2029
72	PAULO HENRIQUE VIRGINIO DOS SANTOS	33389422811	QUADRA F LOTE 29	67.818,63	16/07/2029
73	ADENILSON GARCIA ROSA	28232914823	QUADRA F LOTE 9	57.098,91	25/04/2031
74	KATIA ROSEMEIRE CRUZE	05358826700	QUADRA G LOTE 11	73.646,64	15/12/2033
75	ENIO GRANA GIGLIO	11440257884	QUADRA G LOTE 12	78.228,35	25/10/2034
76	LARISSA CALDEIRA	12578537674	QUADRA G LOTE 13	73.784,25	16/01/2034
77	SARAH CAROLINA BEJAR DE MELO	38626351801	QUADRA G LOTE 19	95.135,57	26/06/2034
78	BRUNA NICOLAU	30842464832	QUADRA H LOTE 13	77.305,31	25/10/2024
79	RODRIGO RODRIGUES JUSTO	35973678873	QUADRA H LOTE 3	72.149,97	16/10/2028
80	ALEXANDRO DA SILVA SANTOS	30570555833	QUADRA H LOTE 7	79.842,16	15/08/2033
81	LUIS FELIPE VANINE SALLES	35227380805	QUADRA I LOTE 10	66.939,02	15/08/2025
82	WESLEY FERNANDES SANTIAGO DE OLIVEIRA	13999948752	QUADRA I LOTE 12	71.147,45	15/05/2034

ANEXO II
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Nº Ordem	Data	Juros	Amortização	%AM
1	20/07/2019	SIM	SIM	1,0771%
2	20/08/2019	SIM	SIM	1,0451%
3	20/09/2019	SIM	SIM	0,8648%
4	20/10/2019	SIM	SIM	0,9756%
5	20/11/2019	SIM	SIM	0,9019%
6	20/12/2019	SIM	SIM	0,8292%
7	20/01/2020	SIM	SIM	1,0015%
8	20/02/2020	SIM	SIM	0,8402%
9	20/03/2020	SIM	SIM	0,9954%
10	20/04/2020	SIM	SIM	1,0124%
11	20/05/2020	SIM	SIM	1,0110%
12	20/06/2020	SIM	SIM	0,9695%
13	20/07/2020	SIM	SIM	1,0676%
14	20/08/2020	SIM	SIM	0,9473%
15	20/09/2020	SIM	SIM	1,0850%
16	20/10/2020	SIM	SIM	1,1057%
17	20/11/2020	SIM	SIM	1,0259%
18	20/12/2020	SIM	SIM	1,1682%
19	20/01/2021	SIM	SIM	1,1698%
20	20/02/2021	SIM	SIM	1,1712%
21	20/03/2021	SIM	SIM	1,2566%
22	20/04/2021	SIM	SIM	1,2646%
23	20/05/2021	SIM	SIM	1,2284%
24	20/06/2021	SIM	SIM	1,2940%
25	20/07/2021	SIM	SIM	1,2815%
26	20/08/2021	SIM	SIM	1,2055%
27	20/09/2021	SIM	SIM	1,3989%
28	20/10/2021	SIM	SIM	1,3659%
29	20/11/2021	SIM	SIM	1,4119%
30	20/12/2021	SIM	SIM	1,4932%
31	20/01/2022	SIM	SIM	1,3828%
32	20/02/2022	SIM	SIM	1,4949%
33	20/03/2022	SIM	SIM	1,6900%
34	20/04/2022	SIM	SIM	1,5710%
35	20/05/2022	SIM	SIM	1,5825%
36	20/06/2022	SIM	SIM	1,6484%
37	20/07/2022	SIM	SIM	1,5818%
38	20/08/2022	SIM	SIM	1,5931%
39	20/09/2022	SIM	SIM	1,7702%
40	20/10/2022	SIM	SIM	1,6821%
41	20/11/2022	SIM	SIM	1,8050%
42	20/12/2022	SIM	SIM	1,7722%
43	20/01/2023	SIM	SIM	1,7086%
44	20/02/2023	SIM	SIM	1,8657%
45	20/03/2023	SIM	SIM	1,9643%
46	20/04/2023	SIM	SIM	1,8582%
47	20/05/2023	SIM	SIM	1,9967%
48	20/06/2023	SIM	SIM	2,0805%
49	20/07/2023	SIM	SIM	2,0271%
50	20/08/2023	SIM	SIM	2,1272%
51	20/09/2023	SIM	SIM	2,1916%
52	20/10/2023	SIM	SIM	2,2226%
53	20/11/2023	SIM	SIM	2,4472%
54	20/12/2023	SIM	SIM	2,2948%

55	20/01/2024	SIM	SIM	2,4097%
56	20/02/2024	SIM	SIM	2,5424%
57	20/03/2024	SIM	SIM	2,5070%
58	20/04/2024	SIM	SIM	2,5504%
59	20/05/2024	SIM	SIM	2,7343%
60	20/06/2024	SIM	SIM	2,6676%
61	20/07/2024	SIM	SIM	2,7585%
62	20/08/2024	SIM	SIM	2,9554%
63	20/09/2024	SIM	SIM	2,8931%
64	20/10/2024	SIM	SIM	3,2272%
65	20/11/2024	SIM	SIM	3,2694%
66	20/12/2024	SIM	SIM	3,1225%
67	20/01/2025	SIM	SIM	3,4823%
68	20/02/2025	SIM	SIM	3,4178%
69	20/03/2025	SIM	SIM	3,7709%
70	20/04/2025	SIM	SIM	3,8669%
71	20/05/2025	SIM	SIM	4,0944%
72	20/06/2025	SIM	SIM	4,1144%
73	20/07/2025	SIM	SIM	4,5485%
74	20/08/2025	SIM	SIM	4,6499%
75	20/09/2025	SIM	SIM	4,8424%
76	20/10/2025	SIM	SIM	5,1396%
77	20/11/2025	SIM	SIM	5,2561%
78	20/12/2025	SIM	SIM	5,5884%
79	20/01/2026	SIM	SIM	6,2392%
80	20/02/2026	SIM	SIM	6,4215%
81	20/03/2026	SIM	SIM	7,0680%
82	20/04/2026	SIM	SIM	7,7830%
83	20/05/2026	SIM	SIM	8,3802%
84	20/06/2026	SIM	SIM	9,0413%
85	20/07/2026	SIM	SIM	10,1728%
86	20/08/2026	SIM	SIM	11,1257%
87	20/09/2026	SIM	SIM	12,7530%
88	20/10/2026	SIM	SIM	14,7334%
89	20/11/2026	SIM	SIM	16,6283%
90	20/12/2026	SIM	SIM	20,8136%
91	20/01/2027	SIM	SIM	25,6321%
92	20/02/2027	SIM	SIM	33,4589%
93	20/03/2027	SIM	SIM	49,4313%
94	20/04/2027	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO III
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, 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 das 245ª, 246ª, 247ª, 248ª, 249ª e 250ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 1º de junho de 2019.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



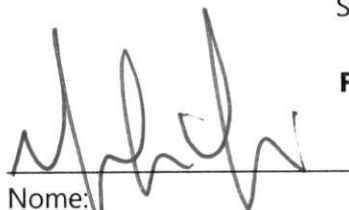
ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

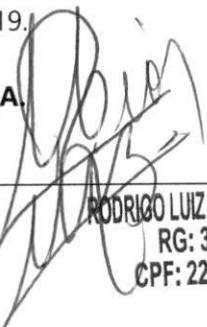
A **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada 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 das 245ª, 246ª, 247ª, 248ª, 249ª e 250ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 1º de junho de 2019.

FORTE SECURITIZADORA S.A.


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


Nome: _____
Cargo: _____
RODRIGO LUIZ CAMARGO RIBEIRO
RG: 33.938.655
CPF: 226.631.328-29

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 245ª, 246ª, 247ª, 248ª, 249ª e 250ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora", **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, 1º de junho de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada apenas "Custodiante", por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, **(i)** do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 245ª, 246ª, 247ª, 248ª, 249ª e 250ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização"); e **(ii)** das Escrituras 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 das Escrituras de Emissão de CCI; e **(ii)** via original do Termo de Securitização dos CRI, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 1º de junho de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VII
EMPREENHIMENTOS ALVO

Descrição dos Empreendimentos Habitacionais Alvo

Empreendimento Alvo	Localização	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Tipo	Percentual dos recursos aplicado
Terrazul SB	Santa Bárbara D'Oeste/SP	81.585	1º Registro de Imóveis	Loteamento	100% dos recursos oriundos da CCB 1
Terramérica RS	Pirassununga/SP	31.692	1º Registro de Imóveis	Loteamento	100% dos recursos oriundos da CCB 2
Terrazul CG	Campinas/SP	206.496	3º Registro de Imóveis	Loteamento	100% dos recursos oriundos da CCB 3

Cronogramas Físico-Financeiros de implantação de cada Empreendimento Habitacional Alvo

TERRAZUL S8 - SBO	R\$ etapa	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18
		abr/20	maí/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	maí/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21
TERRAPLENAGEM	663.634	25%	25%	25%	25%														
DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	1.343.177	10%	40%	40%	10%														
REDE DE ÁGUA	788.066		20%	40%	40%														
REDE DE ESGOTO	1.102.049		20%	40%	40%														
GUIAS E SARJETAS EXTRUSADAS E CALÇADAS	514.949			20%	40%	40%													
PAVIMENTAÇÃO	2.929.562					25%	25%	25%	25%										
FECHAMENTO DO TERRENO	165.909												25%	25%	25%	25%			
REDE ELÉTRICA E TELEFONIA AÉREA	663.634															25%	25%	25%	25%
PAISAGISMO E PROGRAMAS DE MEIO AMBIENTE	79.640									10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
SINALIZAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL	44.858									50%	50%								
	8.295.427																		
VALOR MENSAL		300.221	1.081.182	1.562.195	1.262.246	938.370	732.390	732.390	732.390	30.393	30.393	7.964	49.441	49.441	49.441	215.350	173.873	173.873	173.873
VALOR ACUMULADO		300.221	1.381.403	2.943.598	4.205.844	5.144.214	5.876.605	6.608.995	7.341.386	7.371.779	7.402.172	7.410.136	7.459.577	7.509.018	7.558.459	7.773.809	7.947.682	8.121.554	8.295.427

TERRAMÉRICA RS - PIRASSUNUNGA	R\$ etapa	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
		jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20
TERRAPLENAGEM	881.142	30%	30%	30%	10%								
DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	985.630	15%	40%	35%	10%								
REDE DE ÁGUA	236.096		20%	40%	40%								
REDE DE ESGOTO	254.474		20%	40%	40%								
GUIAS E SARJETAS EXTRUDADAS E CALÇADAS	234.728			20%	40%	40%							
PAVIMENTAÇÃO	1.269.757					25%	25%	25%	25%				
FECHAMENTO DO TERRENO	22.440												100%
REDE ELÉTRICA E TELEFONIA AÉREA	270.000									30%	30%	30%	10%
PAISAGISMO E PROGRAMAS DE MEIO AMBIENTE	45.083									30%	30%	30%	10%
SINALIZAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL	30.000									50%	50%		
	4.229.350												
VALOR MENSAL		412.187	756.709	852.487	476.796	411.330	317.439	317.439	317.439	109.525	109.525	94.525	53.948
VALOR ACUMULADO		412.187	1.168.896	2.021.383	2.498.179	2.909.509	3.226.948	3.544.387	3.861.827	3.971.352	4.080.876	4.175.401	4.229.350

TERRAZUL CG - CAMPINAS	R\$ etapa	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18
		fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21
TERRAPLENAGEM	941.668	20%	20%	20%	20%	20%													
DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	1.097.561	10%	20%	20%	20%	20%	10%												
REDE DE ÁGUA	1.419.594				25%	25%	25%	25%											
REDE DE ESGOTO	2.484.996				20%	20%	20%	20%	20%										
GUÍAS E SARIJETAS EXTRUSADAS E CALÇADAS	830.051						25%	25%	25%	25%									
PAVIMENTAÇÃO	4.096.624							20%	20%	20%	20%	20%							
FECHAMENTO DO TERRENO	147.810												30%	40%	30%				
REDE ELÉTRICA E TELEFONIA AÉREA	924.000															25%	25%	25%	25%
PAISAGISMO E PROGRAMAS DE MEIO AMBIENTE	103.270								10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
SINALIZAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL	45.000												50%	50%					
	12.090.573																		
VALOR MENSAL		298.090	407.846	407.846	1.259.743	1.259.743	1.169.166	1.878.735	1.523.837	1.037.165	829.652	829.652	77.170	91.951	54.670	241.327	241.327	241.327	241.327
VALOR ACUMULADO		298.090	705.935	1.113.781	2.373.524	3.633.268	4.802.434	6.681.169	8.205.006	9.242.171	10.071.822	10.901.474	10.978.644	11.070.595	11.125.265	11.366.592	11.607.915	11.849.246	12.090.573

ANEXO VIII
EMISSIONES DE TÍTULOS E/OU VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA DE ATUAÇÃO DO
AGENTE FIDUCIÁRIO

4

