

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 330ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social (“Securizadora”); e

na qualidade de agente fiduciário,

**PENTÁGONO S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 04, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representado nos termos de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Securizadora, “Partes” e, individualmente, “Parte”);

**CONSIDERANDO QUE:**

- 1) A BMX, sociedade de propósito específico controlada pela Odebrecht, desenvolverá o Empreendimento Imobiliário denominado Parque da Cidade, no âmbito da Operação Urbana Água Espreada, o qual compreende o respectivo terreno (imóvel), construções e benfeitorias realizadas sobre tal imóvel;
- 2) Nos termos do Edital do Leilão relativo à Colocação Primária de CEPAC de emissão da Prefeitura Municipal de São Paulo ocorrida em 14 de junho de 2012 no âmbito da Operação Urbana Água Espreada, o Banco Santander participou de referido Leilão e adquiriu determinados CEPAC;
- 3) CEPAC são, nos termos da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, valores mobiliários emitidos pelos municípios, no âmbito de operações urbanas consorciadas, que podem ser utilizados por seus detentores na construção de área que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a respectiva operação urbana consorciada;
- 4) O Banco Santander, por sua vez, celebrou com a BMX, por meio do Compromisso de Compra e Venda de CEPAC, compromisso de compra e venda de 149.015 CEPAC por ele adquiridos no Leilão;
- 5) A obrigação de comprar os CEPAC originalmente assumida pela BMX foi cedida à Odebrecht, mediante anuência do Banco Santander, conforme “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção da 5ª Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC – de Emissão da Prefeitura de São Paulo no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreada e Outras Avenças”;



- 6) Nos termos do Compromisso de Compra e Venda de CEPAC, a Odebrecht adquirirá do Banco Santander 149.015 CEPAC até 24 de outubro de 2013;
- 7) Desde 30 de outubro de 2012, os CEPAC estão devidamente vinculados ao Empreendimento Imobiliário, conforme Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC nº AE-033/2012, emitida naquela data pelo Município de São Paulo, representado naquele ato pela São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, atual denominação da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Bento, nº 405, 16º andar e inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.336.288/0001-82;
- 8) Em razão da vinculação dos CEPAC ao Empreendimento Imobiliário, a Odebrecht obrigou-se a alienar e a BMX obrigou-se a adquirir, os 149.015 CEPAC acima mencionados, nos termos e condições previstos no Contrato de Compra e Venda de CEPAC;
- 9) A totalidade dos montantes devidos à Odebrecht pela BMX decorrentes da alienação dos CEPAC, incluindo o direito ao recebimento de qualquer montante a título de multa, penalidade ou outra cominação, nos termos do Contrato de Compra e Venda de CEPAC, servirá de lastro para determinada operação de securitização de recebíveis imobiliários;
- 10) No âmbito da Operação de Securitização, a Odebrecht, por meio do Instrumento Particular de Emissão de CCI, emitiu a CCI;
- 11) A Odebrecht cedeu o Crédito Imobiliário representado pela CCI para a Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão; e
- 12) A Securitizadora, sendo a única e legítima titular do Crédito Imobiliário representado pela CCI, emite os CRI em regime fiduciário, conforme o disposto neste Termo de Securitização os quais serão ofertados no mercado de capitais brasileiro por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação (“Oferta Restrita”), nos termos da Instrução CVM 414 e da Instrução CVM 476 e a qual será realizada de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição;

Resolvem a Securitizadora e o Agente Fiduciário firmar o presente Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 330ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.385”), a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 476, conforme os termos e condições a seguir descritos:



## GLOSSÁRIO:

### Termo Definido

“Agente Escriturador”

### Significado e Localização

Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, conforme item (6.7.1) deste Termo de Securitização.

“Aquisição dos CEPAC”

Compromisso de aquisição, pela Odebrecht, de 149.015 CEPAC do Banco Santander na Data de Aquisição dos CEPAC.

“Assembleia Geral”

Assembleia dos titulares dos CRI que poderá ser convocada na forma do item (12) deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais, conforme item (6.8.5) deste Termo de Securitização.

“Banco Liquidante”

Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, conforme item (9.1.1.j) deste Termo de Securitização.

“Banco Santander”

Banco Santander (Brasil) S.A.

“Bens Vinculados”

Crédito Imobiliário assim como todos os direitos, garantias, valores, multas, indenizações e prerrogativas descritos nos Documentos da Operação, e todas e quaisquer outras garantias descritas ou no futuro incluídas ou somadas aos Documentos da Operação que são expressamente vinculados à Emissão dos CRI, conforme item (7.1.1) deste Termo de Securitização.

“BMX”

BMX Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/n, CEP



	04711-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.408.707/0001-58.
“ <u>CCI</u> ”	Cédula de Crédito Imobiliário representativa da totalidade do Crédito Imobiliário.
“ <u>BM&amp;FBOVESPA</u> ”	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
“ <u>CEPAC</u> ”	Certificados de Potencial Adicional de Construção.
“ <u>CETIP</u> ”	CETIP S.A. – Mercados Organizados.
“ <u>Compromisso de Compra e Venda de CEPAC</u> ”	Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção da 5ª Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC – de Emissão da Prefeitura de São Paulo no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreada e Outras Avenças, datado de 13 de junho de 2012, conforme aditado.
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”	Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, conforme identificado no <u>Anexo II</u> ao presente instrumento.
“ <u>Contrato de Compra e Venda de CEPAC</u> ”	Instrumento Particular de Compra e Venda, sob Condição Suspensiva, de Certificados de Potencial Adicional de Construção, conforme identificado no <u>Anexo II</u> ao presente instrumento.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”	Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 330ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 11 de outubro de 2013 entre a Securitizadora, o Banco Votorantim S.A., a BMX e a Odebrecht.
“ <u>Coordenador</u> ”	Banco Votorantim S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º Andar, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº



“Conta de Emissão”

59.588.111/0001-03.

Conta corrente nº 02371-2, agência 0910, no Itaú Unibanco S.A., de titularidade exclusiva da Securitizadora e vinculada exclusivamente aos CRI, conforme item (8.1.2.c) deste Termo de Securitização.

“Crédito Imobiliário”

Totalidade dos montantes devidos à Odebrecht pela BMX decorrentes da alienação dos CEPAC, incluindo o direito ao recebimento de qualquer montante a título de multa, penalidade ou outra cominação, nos termos do Contrato de Compra e Venda de CEPAC.

“CRI”

Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto deste Termo de Securitização, conjuntamente.

“CRI em circulação”

Todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora e os de titularidade de (i) controladas da Securitizadora ou da BMX ou da Odebrecht; (ii) coligadas da Securitizadora ou da BMX ou da Odebrecht; (iii) controladoras da Securitizadora ou da BMX ou da Odebrecht (ou grupo de controle da Securitizadora, da BMX ou da Odebrecht ou controladas) em qualquer grau, incluindo-se o beneficiário final, se existente; (iv) administradores da Securitizadora ou da BMX ou da Odebrecht ou das respectivas controladas ou controladoras; (v) funcionários da Securitizadora, da BMX ou da Odebrecht ou das respectivas controladas ou controladoras; e (vi) parentes de até segundo grau das pessoas mencionadas nos subitens “iv” e “v” acima bem como seus cônjuges e companheiros.

“Custos Fixos”

Custos definidos no item (5.7) deste Termo de Securitização.

“Custos Periódicos”

Custos definidos no item (5.8) deste Termo de Securitização.

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários, conforme item (6.8.3) deste Termo de Securitização.

“Data de Aquisição dos CEPAC”

A data de aquisição dos CEPAC, que deverá ocorrer até 30 de outubro de 2013.



“ <u>Data de Cálculo</u> ”	Cada uma das datas de pagamento do Preço de Compra, conforme previsto no Contrato de Compra e Venda de CEPAC, ou seja, 10 de abril de 2014, 10 de outubro de 2014, 10 de abril de 2015, 09 de outubro de 2015, 08 de abril de 2016, 10 de outubro de 2016, 10 de abril de 2017, 10 de outubro de 2017, 10 de abril de 2018 e 10 de outubro de 2018, datas essas em que a Securitizadora deverá verificar a adequação do Preço de Aquisição ao saldo devedor total dos CRI.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	11 de outubro de 2013.
“ <u>Data de Liquidação Antecipada do Crédito Imobiliário</u> ”	Data em que a BMX realizará, se for o caso, a Liquidação Antecipada do Crédito Imobiliário, conforme item (6.23.2) deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Pagamento</u> ”	Conforme o caso, 1 (um) Dia Útil após cada uma das datas de pagamento do Preço de Aquisição, conforme previsto no Contrato de Compra e Venda de CEPAC.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	Dia 11 de outubro de 2018, conforme item (1.2.2) deste Termo de Securitização.
“ <u>Demais Custos</u> ”	Custos definidos no item (5.9) deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas</u> ”	Todas as despesas descritas no item (5.1) deste Termo de Securitização.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Documentos listados no <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização.
“ <u>Emissão</u> ”	330ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora, conforme Cláusula Sexta deste Termo de Securitização.
“ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ”	Empreendimento imobiliário denominado Parque da Cidade, conforme descrito no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização.



“Empresa de Auditoria”

Empresa de auditoria independente registrada na CVM a qual serão submetidas as contas e balanços da Securitizadora, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, conforme alínea “c” do item (9.1.1) deste Termo de Securitização.

“Evento de Vencimento Antecipado dos CRI”

Declaração de antecipação de pagamento do Preço de Compra, conforme previsto no Contrato de Compra e Venda de CEPAC, conforme item (6.15.1) deste Termo de Securitização.

“Instituição Custodiante”

PENTÁGONO S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 04, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, conforme item (4.11) deste Termo de Securitização.

“Instrução CVM 414”

Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

“Instrução CVM 476”

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

“Instrução CVM 28”

Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.

“Instrumento Particular de Emissão de CCI”

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. sob a Forma Escritural, conforme identificado no Anexo II ao presente instrumento.

“Juros Remuneratórios dos CRI”

Juros remuneratórios calculados nos termos do item (6.12.1) deste Termo de Securitização.

“Lei das Sociedades por Ações”

Lei 6.404, de 15 de setembro de 1976, conforme alterada, conforme o item (9.1.1.i) deste Termo de Securitização.

“Leilão”

2º Leilão da 5ª Distribuição Pública do Mercado Organizado da BM&FBOVESPA relativo à Colocação Primária de CEPAC de



“Liquidação Antecipada do Crédito Imobiliário”

emissão da Prefeitura Municipal de São Paulo ocorrida em 14 de junho de 2012 no âmbito da Operação Urbana Água Espraiada.

Possibilidade da BMX liquidar antecipadamente o Crédito Imobiliário, a seu exclusivo critério, conforme o item (6.23.1) deste Termo de Securitização.

“Local da Emissão”

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme item (6.2) deste Termo de Securitização.

“Odebrecht”

Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777 – 3º andar – sala 33, Edif. Villa Lobos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16.

“Oferta Restrita”

Distribuição primária dos CRI, pública com esforços restritos, em regime de garantia firme e melhores esforços, com intermediação do Coordenador, instituição integrante do sistema de distribuição, conforme previsto no artigo 2º da Instrução CVM nº 476, conforme item (6.8.1) deste Termo de Securitização.

“Operação Urbana Água Espraiada”

Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, instituída pela Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, conforme alterada, da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

“Patrimônio Separado”

Direitos relativos aos Bens Vinculados destacados do patrimônio da Securitizadora e destinados especificamente à liquidação dos CRI, conforme o item (7.2.1.a) deste Termo de Securitização.

“Preço de Aquisição”

Valor pago pela Securitizadora à Odebrecht, pela cessão e transferência do Crédito Imobiliário decorrente do Contrato de Compra e Venda de CEPAC, conforme item (2.2) deste Termo de Securitização.

“Preço de Compra”

Preço de compra dos CEPAC, conforme definido no item (2.1) do Contrato de Compra e Venda dos CEPAC.



“Saldo Devedor”

Montante a ser pago pela BMX no caso de Liquidação Antecipada do Crédito Imobiliário, conforme item (6.23.2) deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário”

Valor representativo de cada CRI, conforme item (6.3.1) deste Termo de Securitização.

Outros termos iniciados com letras maiúsculas, quando aqui utilizados, terão o significado a eles atribuído no corpo deste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

### **1.1. Origem da CCI e Outras Características**

- 1.1.1. A CCI vinculada ao presente Termo de Securitização corresponde ao direito de recebimento da totalidade do Crédito Imobiliário decorrente do Contrato de Compra e Venda de CEPAC, para a utilização exclusiva na construção e no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário descrito no Anexo I deste Termo de Securitização.
- 1.1.2. A CCI foi depositada na Instituição Custodiante, nos termos do §4º, do artigo 18, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931”).
- 1.1.3. As características do Crédito Imobiliário vinculado a este Termo de Securitização, tais como identificação do devedor, valor nominal, imóvel a ele vinculado, indicação e condições pertinentes ao cartório de registro de imóveis competente encontram-se descritas e individualizadas no Anexo III a este Termo de Securitização.

### **1.2. Prazos e Condições do Crédito Imobiliário**

- 1.2.1. O Crédito Imobiliário compreende: (i) o direito ao recebimento integral do Preço de Compra devido pela BMX em razão do Contrato de Compra e Venda de CEPAC; (ii) o direito ao recebimento de todos e quaisquer valores referentes a multas, penalidades e outras cominações devidas pela BMX, conforme estabelecido no Contrato de Compra e Venda de CEPAC; e (iii) os demais direitos e garantias estabelecidos no Contrato de Compra e Venda de CEPAC.
- 1.2.2. Nos termos do Contrato de Compra e Venda de CEPAC, a BMX obrigou-se a pagar à Odebrecht o Preço de Compra no valor total de R\$331.052.512,55 (trezentos e trinta e um milhões, cinquenta e dois mil, quinhentos e doze reais e cinquenta e cinco centavos), em 10 (dez) parcelas vincendas em: 10 de abril de 2014, 10 de outubro de 2014, 10 de abril de 2015, 09 de outubro de 2015, 08 de abril de 2016, 10 de outubro de 2016, 10 de abril de 2017, 10 de outubro de 2017, 10 de abril de 2018 e 10 de outubro de 2018, de forma que (i) a primeira parcela corresponda a R\$11.904.870,58; (ii) a segunda parcela corresponda a R\$12.632.161,11, (iii) a terceira parcela corresponda a R\$13.344.528,41, (iv) a quarta parcela corresponda a R\$36.179.490,08,



(v) a quinta parcela corresponda a R\$12.786.147,98, (vi) a sexta parcela corresponda a R\$45.575.711,16, (vii) a sétima parcela corresponda a R\$10.674.967,71, (viii) a oitava parcela corresponda a R\$65.048.780,92, (ix) a nona parcela corresponda a R\$7.104.397,36, e (x) a décima parcela corresponda a R\$115.801.457,24.

- 1.2.3. Na hipótese de atraso no pagamento do Crédito Imobiliário será devida pela BMX multa convencional não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.
- 1.2.4. Os pagamentos do Crédito Imobiliário deverão ser feitos diretamente na Conta de Emissão de titularidade da Securitizadora, observados os termos do Contrato de Compra e Venda de CEPAC e do Contrato de Cessão.

### **1.3. Cobrança do Crédito Imobiliário**

- 1.3.1. Caberá à Securitizadora a cobrança do Crédito Imobiliário. A Securitizadora poderá, na forma, tempo e modo assinalados neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, efetuar a cobrança do Crédito Imobiliário devido pela BMX no Contrato de Compra e Venda de CEPAC.
- 1.3.2. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário relatórios anuais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento do Crédito Imobiliário sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e respectivo saldo devedor.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE CEPAC E PAGAMENTO DO PREÇO DE AQUISIÇÃO**

- 2.1. A Odebrecht, por meio do Contrato de Cessão, cedeu e transferiu à Securitizadora, que por sua vez adquiriu da Odebrecht, observados os termos e condições do Contrato de Cessão, o Crédito Imobiliário, o qual está representado pela CCI e será utilizado como lastro para a emissão dos CRI, sendo certo que o Contrato de Cessão não representa a assunção pela Securitizadora das obrigações assumidas pela Odebrecht no Contrato de Compra e Venda de CEPAC.
- 2.2. Pela cessão e transferência do Crédito Imobiliário, a Securitizadora pagará à Odebrecht, na conta nº 13002433-0, agência nº 3689 do Banco Santander (Brasil) S.A. (033), o valor certo de R\$216.300.000,00 (duzentos e dezesseis milhões e trezentos mil reais), ajustado na forma dos itens 6.8.2 e 6.12 deste Termo de Securitização, calculado desde a data de emissão dos CRI, o qual será pago em moeda corrente nacional, de forma integral em uma única parcela, na data da liquidação financeira dos CRI, sendo certo que caso a liquidação financeira dos CRI ocorra após as 16h00, o pagamento do Preço de Aquisição será realizado no Dia Útil subsequente, sem que sejam devidas quaisquer atualizações (“Preço de Aquisição”).



- 2.3. Após o pagamento integral do Preço de Aquisição nada mais será devido pela Odebrecht à Securitizadora e vice-versa exclusivamente com relação a tal pagamento, dando-se, mutuamente, plena, rasa, geral e irrevogável quitação quanto ao Preço de Aquisição, sem prejuízo do disposto no Contrato de Cessão.
- 2.4. Nos termos do Contrato de Cessão, a BMX e a Odebrecht responsabilizam-se pela existência, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e boa formalização do Contrato de Compra e Venda de CEPAC e do Crédito Imobiliário, que dão origem à CCI emitida pela Odebrecht.
- 2.5. Nos termos do Contrato de Cessão, a Odebrecht comparece como fiadora responsável por todas as obrigações de responsabilidade da BMX, inclusive com relação ao Crédito Imobiliário, responsabilizando-se até a final liquidação de referidas obrigações, acrescidos de atualização monetária e demais encargos compensatórios ou moratórios, despesas judiciais, honorários advocatícios e todos os demais valores que sejam devidos pela BMX, com expressa renúncia aos benefícios objeto dos seguintes artigos do Código Civil Brasileiro: nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 e do artigo 595 do Código de Processo Civil.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – CONDIÇÃO RESOLUTIVA DO CONTRATO DE CESSÃO E OUTRAS OBRIGAÇÕES**

- 3.1 Sem prejuízo das obrigações referentes ao pagamento e reembolso de valores definidos no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, este Termo de Securitização resolver-se-á de pleno direito, independentemente de qualquer comunicação ou notificação, judicial ou extrajudicial, nos termos do artigo 127 Código Civil Brasileiro, caso a Aquisição dos CEPAC pela Odebrecht não se concretize no prazo de 1 (um) dia útil a contar da presente data.
- 3.2 Na hipótese de ocorrência do evento previsto no item 3.1 acima, a resolução deste Termo de Securitização ocorrerá de pleno direito, implicando o resgate dos CRI pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência de tal condição, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, devidamente remunerado nos termos do item 6.12 deste Termo de Securitização, quando então operar-se-á a extinção deste Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DA CCI VINCULADA À SECURITIZAÇÃO**

- 4.1. Crédito Imobiliário vinculado à Securitização: a CCI que lastreia a emissão dos CRI é cédula representativa do Crédito Imobiliário decorrente do Contrato de Compra e Venda de CEPAC, que compreende (i) o direito ao recebimento integral do Preço de Compra devido pela BMX em razão do Contrato de Compra e Venda de CEPAC; (ii) o direito ao recebimento de todos e quaisquer valores referentes a multas, penalidades e outras cominações devidas pela BMX, conforme estabelecido no Contrato de Compra e Venda de CEPAC; e (iii) os demais direitos e garantias estabelecidos no Contrato de Compra e Venda de CEPAC.



- 4.1. Valor Nominal da CCI: R\$331.052.512,55 (trezentos e trinta e um milhões, cinquenta e dois mil, quinhentos e doze reais e cinquenta e cinco centavos).
- 4.2. Valor Unitário de Emissão da CCI: R\$331.052.512,55 (trezentos e trinta e um milhões, cinquenta e dois mil, quinhentos e doze reais e cinquenta e cinco centavos).
- 4.3. Valor da Emissão da CCI: o valor financeiro da emissão da CCI é de R\$331.052.512,55 (trezentos e trinta e um milhões, cinquenta e dois mil, quinhentos e doze reais e cinquenta e cinco centavos).
- 4.4. Prazo e Vencimento da CCI: o Preço de Compra devido pela BMX será pago em 10 (dez) parcelas com vencimentos em 10 de abril de 2014, 10 de outubro de 2014, 10 de abril de 2015, 09 de outubro de 2015, 08 de abril de 2016, 10 de outubro de 2016, 10 de abril de 2017, 10 de outubro de 2017, 10 de abril de 2018 e 10 de outubro de 2018, nos termos do Contrato de Compra e Venda de CEPAC.
- 4.5. Local e Forma de Pagamento da CCI: os pagamentos deverão ser feitos no domicílio bancário do titular da CCI, na conta bancária por este indicada, observados os termos do Contrato de Compra e Venda de CEPAC e do Contrato de Cessão.
- 4.6. Encargos Moratórios da CCI: na hipótese de atraso de qualquer dos pagamentos previstos na CCI, será devida multa convencional não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, conforme o Contrato de Compra e Venda de CEPAC.
- 4.7. Multas, Penalidades e Outras Cominações da CCI: as multas, penalidades e demais cominações devidas no âmbito da CCI são aquelas previstas no Contrato de Compra e Venda de CEPAC.
- 4.8. Vencimento Antecipado: as hipóteses de vencimento antecipado da CCI são as Hipóteses de Antecipação do Pagamento previstas no Contrato de Compra e Venda de CEPAC e mencionadas, a título de referência, no item 6.15.1 deste Termo de Securitização.
- 4.9. Resgate Antecipado: a CCI poderá ser resgatada antecipadamente na hipótese em que, nos termos do Contrato de Compra e Venda de CEPAC e do Termo de Securitização, a BMX decida, a seu exclusivo critério, liquidar antecipadamente o Crédito Imobiliário em razão da ocorrência de mudanças na legislação brasileira que comprovadamente aumentem os custos da Operação de Securitização para a BMX.
- 4.10. Sistema de Registro: a CCI está registrada na CETIP.
- 4.11. O Crédito Imobiliário representado pela CCI emitida pela Securitizadora, que possui como instituição custodiante o próprio Agente Fiduciário e que serve de lastro para os CRI ora emitidos é devido integralmente pela BMX.
- 4.12. A CCI descreve o imóvel relativo ao Empreendimento Imobiliário vinculado ao Crédito Imobiliário objeto deste Termo de Securitização.



- 4.13. A CCI foi emitida em série única e sob a forma escritural, sem a emissão de cártula ou certificado, e o Instrumento Particular de Emissão de CCI permanecerá custodiado na Instituição Custodiante, conforme declaração de custódia constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

#### CLÁUSULA QUINTA – PAGAMENTO DE CUSTOS E DESPESAS

- 5.1. A Securitizadora será responsável pelo pagamento de: (i) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás legalmente exigidos para o regular funcionamento da Securitizadora; (ii) despesas com o registro da documentação societária da Securitizadora; e (iii) despesas com a publicação da documentação societária da Securitizadora (“Despesas”).
- 5.2. A BMX assumirá e/ou reembolsará a Securitizadora, conforme o caso, as despesas e demais valores devidos nos termos do Contrato de Cessão.
- 5.3. Os titulares dos CRI deverão arcar com eventuais despesas relativas à negociação e custódia dos CRI, incluindo, sem limitação:
- (a) aquelas cuja responsabilidade não seja expressamente atribuída a outra pessoa;
  - (b) relacionadas à cobrança de quaisquer valores devidos pelas BMX e pela Odebrecht no Contrato de Compra e Venda de CEPAC e nos Documentos da Operação;
  - (c) a extração de quaisquer tipos de certidões judiciais ou extrajudiciais; e
  - (d) a contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores fiscais relacionados com procedimentos legais necessários para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização do Crédito Imobiliário e demais direitos integrantes do Patrimônio Separado.
- 5.4. Todas as despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares do CRI são de inteira responsabilidade dos titulares dos CRI, sendo que serão ressarcidos pelo Patrimônio Separado, se houver recursos.
- 5.5. No caso de destituição da Securitizadora, conforme previsto neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detidos, na data da respectiva aprovação.
- 5.6. Em razão do disposto no item 5.5 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI ao Agente Fiduciário, na defesa dos interesses dos titulares do CRI incluem: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas, emolumentos e demais taxas,



honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar ou executar os créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iii) despesas com viagens, estadias e alimentação incorridas pelos administradores do Agente Fiduciário ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos ou cobrança dos créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (v) as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

- 5.7. Custos Fixos da Emissão (“Custos Fixos”): são os seguintes custos fixos relacionados à Emissão (conforme abaixo definido), os quais serão pagos diretamente e/ou reembolsados pela BMX à Securitizadora, conforme aplicável:
- (a) Registro dos CRI e da Oferta Restrita dos CRI na CETIP: equivalente ao somatório de (i) 0,00233% (duzentos e trinta e três centésimos de milésimos por cento) do valor de registro dos CRI; e (ii) R\$5.609,28 (cinco mil, seiscentos e nove reais e vinte e oito centavos) de taxa de pré-análise;
  - (b) Remuneração do Agente Fiduciário: R\$10.800,00 (dez mil e oitocentos reais), acrescido dos tributos devidos, exceto pelo IR (Imposto de Renda), a ser paga até o 5º (quinta) dia útil após a assinatura do presente Termo de Securitização;
  - (c) Registro da CCI na CETIP: 0,007282% (sete mil, duzentos e oitenta e dois milionésimos por cento) do valor de registro da CCI, quando do registro da CCI na CETIP;
  - (d) Custódia da CCI: R\$3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinta) dia útil após a assinatura do Instrumento Particular de Emissão de CCI; e
  - (e) Implantação da CCI: R\$10.000,00 (dez mil reais) a ser paga até o 5º (quinta) dia útil após a assinatura do Instrumento Particular de Emissão de CCI.
- 5.8. Custos periódicos da Emissão (“Custos Periódicos”): são os custos a serem incorridos pela Securitizadora, mediante reembolso pela BMX para pagamento dos prestadores de serviços contratados em função da Emissão (conforme abaixo definido), durante o período de vigência dos CRI, conforme segue:
- (a) Agente Fiduciário: equivalente a R\$10.800,00 (dez mil e oitocentos reais), devidos anualmente, com primeiro vencimento em 12 (doze) meses após a data de pagamento do Custo Fixo identificado na Cláusula 5.7(b) acima; e
  - (b) Custódia da CCI: equivalente a R\$3.000,00 (três mil reais), devidos anualmente, com primeiro vencimento em 12 (doze) meses após a data de pagamento do Custo Fixo identificado na Cláusula 5.7(d) acima.



- 5.9. Eventuais Custos de Emissão (“Demais Custos”): são os custos, caso necessários, que serão pagos e/ou reembolsados pela BMX à Securitizadora, se por esta incorridos, para pagamento dos prestadores de serviços contratados em função da Emissão (conforme abaixo definido), durante o período de vigência dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão, conforme segue:
- (a) alteração de parâmetros da CETIP;
  - (b) convocação de assembleia de investidores;
  - (c) publicidade;
  - (d) registro de documentos da Emissão em cartório competente; e
  - (e) custos decorrentes de ações judiciais propostas em face da Securitizadora relacionadas ao Crédito Imobiliário, inclusive com contratação de advogados para patrocínio dos interesses da Securitizadora, os quais serão escolhidos exclusivamente por esta.
- 5.10. Todos os Custos Periódicos serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”) ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

## **CLÁUSULA SEXTA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO; IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

A emissão dos CRI pela Securitizadora (“Emissão”) observará as seguintes condições e características:

### **6.1. Número de Série**

6.1.1. 330ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora

### **6.2. Data e Local de Emissão**

6.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 11 de outubro de 2013 e o local da Emissão será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Local da Emissão”).

### **6.3. Quantidade e Valor Nominal Unitário**

6.3.1. Serão emitidos 618 (seiscentos e dezoito) CRI, com valor nominal unitário de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”). Não será admitida a distribuição parcial de CRI.



#### **6.4. Valor Total da Série**

6.4.1. R\$216.300.000,00 (duzentos e dezesseis milhões e trezentos mil reais) na Data de Emissão.

#### **6.5. Séries**

6.5.1. A presente Emissão será feita em uma única série.

#### **6.6. Prazo e Data de Vencimento**

6.6.1. Os CRI terão prazo de 5 (cinco) anos contados a partir da Data de Emissão e, portanto, terão vencimento final em 11 de outubro de 2018.

#### **6.7. Forma**

6.7.1. Os CRI serão de forma escritural, sem a emissão de cédulas ou certificados, e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na CETIP, na qualidade de proprietária fiduciária dos CRI.

#### **6.8. Procedimento de Colocação e Distribuição**

6.8.1. A distribuição primária dos CRI será pública com esforços restritos, em regime de garantia firme de subscrição e integralização, com intermediação do Coordenador, instituição integrante do sistema de distribuição, conforme previsto no artigo 2º da Instrução CVM nº 476, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição (“Oferta Restrita”).

6.8.1.1 Serão automaticamente cancelados pela Securitizadora os CRI não colocados junto aos Investidores Qualificados (conforme abaixo definidos), no âmbito da Oferta Restrita, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da primeira integralização dos CRI, sendo que, neste caso, as partes do presente Termo de Securitização obrigam-se a aditá-lo a fim de refletir o correto número de CRI colocados junto aos Investidores Qualificados.

6.8.2. O plano de distribuição da oferta poderá contemplar a aplicação de ágio, deságio, ou outro mecanismo de ajuste do preço de negociação do CRI, desde que assegurado tratamento igualitário entre os investidores.

6.8.3. Em observância ao disposto na Instrução CVM nº 476, a Oferta Restrita será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, observado que (i) somente será permitida ao Coordenador a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados (conforme abaixo definido) e (ii) os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados. Não obstante o descrito acima, os CRI poderão ser negociados desde que decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476.





- 6.8.3.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476 (“Investidores Qualificados”), a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e alterações posteriores, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.
- 6.8.4. Nos termos da Instrução CVM nº 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385.
- 6.8.5. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – (“ANBIMA”), de que trata o artigo 25, parágrafo 1º, do Código de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.
- 6.8.6. Os CRI serão registrados para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do “Módulo CETIP 21”, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição e negociação liquidadas e os CRI custodiados eletronicamente na CETIP.
- 6.8.7. O valor mínimo de aplicação pelos Investidores Qualificados nos CRI objeto da Oferta Restrita será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). A Oferta Restrita dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI e, em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476. O encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores (*internet*), ou, caso não seja possível, via protocolo físico, e conter as informações indicadas no Anexo I à Instrução CVM nº 476.
- 6.8.8. Caso a Oferta Restrita dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador deverá realizar a comunicação prévia acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.
- 6.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização**
- 6.9.1. O preço de subscrição de cada CRI será equivalente ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos juros remuneratórios dos CRI, calculados nos termos do item 6.12 a seguir, a partir da Data de Emissão até a data de liquidação financeira dos CRI. A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da CETIP, observado, ainda, o que vier a ser determinado pelo Coordenador e pela Securitizadora.



6.9.2. Os CRI serão subscritos pelos investidores na data de assinatura dos respectivos boletins de subscrição.

## 6.10. Regime Fiduciário

6.10.1. Os CRI contarão com a instituição de regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI que lastreia a presente Emissão e outros bens e direitos que compõem o Patrimônio Separado, nos termos da legislação aplicável.

## 6.11. Atualização Monetária

6.11.1 Não haverá atualização monetária dos CRI.

## 6.12. Juros Remuneratórios dos CRI

6.12.1 Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 112,00% (cento e doze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores ([www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)) (“Taxa DI”) (“Juros Remuneratórios dos CRI”).

Os Juros Remuneratórios dos CRI serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor de Principal desde a Data de Emissão ou do último pagamento até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = [(Fator DI - 1) \times VNb]$$

onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento, devidos no final do período de capitalização;

VNb = Valor Nominal Unitário da data da última amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado da Data de Desembolso ou da Data de Cálculo anterior, conforme o caso, inclusive, até a Data de Cálculo em questão, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left( 1 + \text{TDI}_k \times \frac{P}{100} \right)$$



onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

p = 112,00 (cento e doze), aplicados sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais;

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

O fator resultante da expressão  $\left( 1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$  será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $\left( 1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

6.12.2. Hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI: Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, o novo parâmetro de remuneração dos CRI será definido em função da taxa que substituir a Taxa DI ou, em sua falta, da Taxa SELIC – taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, sendo que na falta desta, e não havendo acordo, em até 90 (noventa) dias, com a devedora do Crédito Imobiliário para eleição de um novo parâmetro de remuneração, a



Securitizedadora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações relativas aos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizedadora e os titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI.

### 6.13. Datas de Cálculo e Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI

6.13.1. Os juros remuneratórios dos CRI terão como base os valores calculados na Data de Cálculo e serão pagos nas Datas de Pagamento, conforme abaixo descrito;

Data de Cálculo	Datas de Pagamento
10/04/14	11/04/14
10/10/14	13/10/14
10/04/15	13/04/15
09/10/15	13/10/15
08/04/16	11/04/16
10/10/16	11/10/16
10/04/17	11/04/17
10/10/17	11/10/17
10/04/18	11/04/18
10/10/18	11/10/18

6.13.2. Fica certo e acordado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Securitizedadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

6.13.3. Excepcionalmente, no primeiro período de apuração dos juros remuneratórios dos CRI a serem calculados em 10 de abril de 2014, deverá ser capitalizado um adicional de remuneração equivalente a um produtivo de fator de juros, utilizando-se o fator da Taxa DI do dia útil que antecede a Data de Emissão. O cálculo do Fator de Juros ocorrerá de acordo com as regras descritas no item 6.12 acima.

6.13.3.1. Para efeitos de cálculo do valor unitário de cada CRI entre 11 de outubro de 2013 a 10 de abril de 2014, deverá ser considerado o prêmio de remuneração descrito acima

### 6.14. Amortização

6.14.1 O pagamento da totalidade do valor de principal dos CRI será efetuado em 4 (quatro) parcelas vincendas em 13 de outubro de 2015, 11 de outubro de 2016, 11 de outubro de 2017 e 11 de outubro de 2018, de forma que a primeira parcela corresponda a 10% (dez por cento) do valor de principal; a segunda parcela corresponda a 15% (quinze por



cento) do valor de principal, a terceira parcela corresponda a 25% (vinte e cinco por cento) do valor de principal de a quarta parcela corresponda a 50% (cinquenta por cento) do valor de principal, sendo certo que para fins do cálculo do saldo do valor nominal após a amortização e do valor da amortização, serão consideradas as mesmas Datas de Cálculo dos Juros Remuneratórios.

## 6.15. Vencimento Antecipado dos CRI

6.15.1. Sem prejuízo das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, poderá ser considerado como um evento de vencimento antecipado dos CRI a declaração de antecipação do pagamento do Preço de Compra previsto no Contrato de Compra e Venda de CEPAC ("Evento de Vencimento Antecipado dos CRI"), conforme abaixo:

Independente do Cronograma de Pagamento estipulado no Contrato de Compra e Venda de CEPAC, o respectivo saldo remanescente do Preço de Compra, conforme ajustado, se for o caso, devido pela BMX terá exigibilidade imediata a partir da ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses:

- (a) inadimplemento, pela BMX, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato, ou, pela Odebrecht, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos demais Documentos da Operação, se não sanada no prazo de 1 (um) dia útil após a data em que tal pagamento tornar-se exigível;
- (b) inadimplemento, pela BMX, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato, ou, pela Odebrecht, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos demais Documentos da Operação, se não sanada no prazo de 10 (dez) dias contados da data do respectivo inadimplemento ou no prazo previsto no respectivo Documento da Operação;
- (c) se a BMX alienar a terceiros os CEPAC adquiridos por meio deste Contrato ou desvinculá-los do Empreendimento Imobiliário;
- (d) não comprovação pela BMX, semestralmente, da evolução do cronograma físico da construção do Empreendimento Imobiliário, de maneira satisfatória à Securitizadora. Para este fim, a BMX deverá enviar declaração assinada por engenheiro da obra contendo uma conclusão sobre o andamento das fases do Empreendimento Imobiliário vis à vis cronograma físico-financeiro, cronograma atualizado e fotos do Empreendimento Imobiliário. Em caso de questionamentos ou demandas da Securitizadora ou de titulares dos CRI que não sejam tempestivamente esclarecidos pela BMX e/ou pela Odebrecht ao razoável critério da Securitizadora ou respectivos titulares dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar parecer de engenheiro independente. Neste caso, a BMX será responsável por tal contratação, sendo que o parecer deverá ser entregue à Securitizadora no prazo de 60 (sessenta) dias;



- (e) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da BMX em valor individual ou agregado superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou da Odebrecht e/ou suas controladas em valor individual ou agregado superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido consolidado da Odebrecht, calculado com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas e/ou revisadas pelo auditor independente;
- (f) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da BMX, em valor individual ou agregado superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou da Odebrecht e/ou suas controladas em valor individual ou agregado superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido consolidado da Odebrecht, calculado com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas e/ou revisadas pelo auditor independente;
- (g) durante a Operação de Securitização, provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, no momento em que foram prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela BMX ou pela Odebrecht neste Contrato ou nos demais Documentos da Operação;
- (h) extinção, liquidação ou dissolução da BMX e/ou da Odebrecht;
- (i) insolvência ou pedido de autofalência da BMX, da Odebrecht ou de qualquer de suas respectivas sociedades controladas ou pedido de falência por terceiros da BMX, da Odebrecht ou qualquer de suas respectivas sociedades controladas, não elidido no prazo legal;
- (j) apresentação, por parte da BMX, da Odebrecht ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladas, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou se a BMX, a Odebrecht ou qualquer de suas respectivas sociedades controladas, ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente;
- (k) não cumprimento, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data estipulada para pagamento, de qualquer decisão transitada em julgado contra a BMX e/ou suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou o valor correspondente a tais quantias em outras moedas e para a Odebrecht e/ou suas controladas em valor individual ou agregado superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido consolidado da Odebrecht, calculado com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas e/ou revisadas pelo auditor independente;
- (l) protesto de títulos contra a BMX ou qualquer de suas respectivas sociedades controladas em valor individual ou agregado superior a



R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), e para a Odebrecht e/ou suas controladas em valor individual ou agregado superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido consolidado da Odebrecht, calculado com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas e/ou revisadas pelo auditor independente ou o valor correspondente a tais quantias em outras moedas, por cujo pagamento a BMX ou qualquer de suas respectivas sociedades controladas ou a Odebrecht e/ou suas controladas sejam responsáveis, salvo se, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da ciência do referido protesto, seja validamente comprovado que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado, ou ainda, (iii) foram prestadas garantias em juízo;

- (m) ressalvado o disposto na alínea “n” abaixo, transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela BMX e/ou pela Odebrecht das obrigações ou direitos estabelecidos neste Contrato, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora;
- (n) realização pela BMX, pela Odebrecht ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladas, sem a prévia anuência da Securitizadora, de fusão, cisão ou qualquer forma de reorganização societária ou alteração na sua estrutura acionária/societária que resulte na alteração do controle da BMX e/ou da Odebrecht, nos exatos termos do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, exceto se a alteração de controle ocorrer dentro do mesmo grupo econômico da BMX e/ou da Odebrecht, conforme aplicável;
- (o) mudança ou alteração no objeto social da BMX e/ou da Odebrecht que resulte na exclusão ou limitação de suas atividades principais atuais, quais sejam, as atividades de realização ou desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e execução de obras civis;
- (p) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela BMX e/ou pela Odebrecht e o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e que possam impactar substancialmente, comprovadamente, as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da BMX e/ou da Odebrecht, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a BMX e/ou a Odebrecht, conforme aplicável, comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (q) qualquer forma de redução de capital da BMX e/ou da Odebrecht, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, que resulte em capital social inferior a 90% (noventa por cento) da BMX e/ou da Odebrecht, conforme o caso, existente na presente data;



- (r) se for proferida qualquer decisão judicial, extrajudicial ou administrativa que comprovadamente afete a existência, validade ou exequibilidade do Crédito Imobiliário, da CCI ou de sua respectiva garantia, ou dos direitos da Securitizadora ou dos titulares dos CRI nos Documentos da Operação, se tal situação não for remediada em até 30 (trinta) dias ou se, no mesmo prazo, não for obtido efeito suspensivo, sendo certo que a BMX e/ou a Odebrecht deverão informar a Securitizadora acerca (i) da existência da respectiva ação judicial, extrajudicial ou administrativa em até 5 (cinco) dias úteis a contar da ciência pela Odebrecht e/ou BMX da propositura de tal ação e enviar-lhe, mensalmente, relatórios de advogados externos com relação a tal ação; e (ii) da obtenção do efeito suspensivo ou remediação da situação em até 5 (cinco) dias úteis a contar da referida obtenção; ou
- (s) se não for renovada, anualmente, pela BMX e pela Odebrecht, a procuração por elas outorgada no âmbito do Contrato de Cessão à Securitizadora, atribuindo-lhe poderes expressos para celebrar, em seu nome, os aditamentos a este Contrato para ajustar o Preço de Compra na hipótese prevista na Cláusula 2.2.1 do Contrato de Compra e Venda de CEPAC.

6.15.2. Na ocorrência dos eventos descritos nos itens “d”, “f”, “g”, “k”, “l”, “n”, “o”, “p”, “q” e “s” acima, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberação em relação a tais eventos. O quórum para que tal evento não acarrete a decretação de vencimento antecipado do Contrato de Compra e Venda de CEPAC será de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação. A impossibilidade de realização da Assembleia Geral, independentemente do motivo (incluindo, mas não se limitando, a hipótese de falta do quórum), implicará na decretação do vencimento antecipado.

6.15.3. Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá efetuar o pagamento integral dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do efetivo recebimento do valor do Crédito Imobiliário. Fica, desde já, ajustado que o valor do Saldo Devedor dos CRI será equivalente ao valor apurado na data do efetivo recebimento do Crédito Imobiliário.

6.15.4. Na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, a Securitizadora poderá tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas dos titulares dos CRI.

6.15.5. O Agente Fiduciário deverá comunicar à Securitizadora e vice-versa, conforme o caso, acerca da ocorrência de qualquer evento que possa ensejar um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento do respectivo evento.

6.15.6. A Securitizadora, na condição de credora fiduciária do Patrimônio Separado, após o Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, deverá exigir o pagamento de todos os valores devidos pela BMX, de acordo com o disposto nos Documentos da Operação na forma deliberada na respectiva Assembleia Geral, se aplicável. Caso referido pagamento não seja efetuado no prazo ajustado ou conforme definido pela Assembleia





Geral, se aplicável, por negligência da Securitizadora, a Securitizadora poderá, a critério dos titulares dos CRI, ser destituída da função de administradora do Patrimônio Separado e o Agente Fiduciário assumirá imediata e transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado, conforme definido no item 7.2.1(a) abaixo. Na Assembleia Geral de que trata este item, os titulares dos CRI em circulação deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos créditos diretamente da BMX ou poderão optar pela liquidação do Patrimônio Separado, nestes casos mediante *quorum* de maioria simples da totalidade dos titulares dos CRI em circulação.

6.15.7. Na hipótese de os titulares dos CRI deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, poderá ser acordada, inclusive, a transferência dos créditos a entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nos termos do § 1º do artigo 14 da Lei nº 9.514.

#### **6.16. Prorrogação dos Prazos**

6.16.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu respectivo vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

#### **6.17. Encargos Moratórios dos CRI**

6.17.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares dos CRI, em razão do não pagamento, pela BMX, ou pela Odebrecht, na qualidade de fiadora, dos valores devidos nos termos dos respectivos Documentos da Operação, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos seguintes encargos moratórios, os quais, quando do seu recebimento pela Securitizadora, deverão ser integralmente transferidos aos titulares dos CRI:

- (a) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e
- (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, que também incidirão sobre o valor do débito.

6.17.2. Caso o atraso no pagamento decorra de culpa ou dolo comprovados da Securitizadora no cumprimento de suas respectivas atribuições, a Securitizadora será responsável pelo pagamento dos encargos moratórios acima previstos.

#### **6.18. Local de Pagamento**

6.18.1. Os pagamentos referentes aos CRI ou quaisquer outros valores a que façam jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, considerando que os CRI estão custodiados eletronicamente na CETIP, ou por meio de outra que vier a ser estabelecida em conjunto pelo Coordenador e pela Securitizadora.



## 6.19. Destinação dos Recursos

6.19.1. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI pelos investidores serão utilizados exclusivamente para o pagamento, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão, podendo contemplar ágio, deságio, ou outro mecanismo de ajuste do preço de negociação do CRI, nos termos da Cláusula 6.8.2 acima.

## 6.20. Publicidade

6.20.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal "O Dia" de São Paulo, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação até 5 (cinco) Dias Úteis antes da sua ocorrência.

## 6.21. Classificação de Risco

6.21.1. Não haverá classificação de risco para a Emissão.

## 6.22. Amortização Extraordinária dos CRI

6.22.1. Não haverá amortização extraordinária dos CRI.

## 6.23. Resgate Total Antecipado Facultativo dos CRI

6.23.1. Os CRI serão antecipadamente resgatados, em sua totalidade, caso a BMX opte por realizar a liquidação antecipada do Crédito Imobiliário ("Liquidação Antecipada do Crédito Imobiliário"), a qual, nos termos do item 2.6 do Contrato de Compra e Venda de CEPAC, poderá ocorrer, a exclusivo critério da BMX, sem qualquer penalidade, caso ocorram mudanças na legislação brasileira que comprovadamente afetem de modo adverso e relevante o fluxo de pagamentos da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos casos de alteração na legislação tributária brasileira.

6.23.2. Na hipótese de que trata o item 6.23.1 acima, conforme seja notificada da intenção da BMX de realizar a Liquidação Antecipada do Crédito Imobiliário, com, pelo menos, 15 (quinze) dias de antecedência da data de tal liquidação antecipada ("Data de Liquidação Antecipada do Crédito Imobiliário") a Securitizadora deverá (i) notificar o Agente Fiduciário de tal ocorrência; (ii) calcular o valor do saldo devedor dos CRI ("Saldo Devedor") e informá-lo à BMX até às 10:30 da Data de Liquidação Antecipada do Crédito Imobiliário, e (iii) utilizar todo o Saldo Devedor pago pela BMX para resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI em até 1 (um) Dia Útil após o recebimento de tais recursos, sob pena de incorrer nos encargos de que trata o item 6.17 acima. O Agente Fiduciário, por meio de disponibilização no seu *website*, e a Securitizadora, por meio de publicações a serem realizadas nos termos deste Termo de Securitização, informarão aos titulares dos CRI a respeito de tal Liquidação Antecipada do Crédito Imobiliário, às expensas da BMX e/ou da Odebrecht



## CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO

### 7.1 Vínculo à Emissão dos CRI

7.1.1 O Crédito Imobiliário, assim como todos os direitos, garantias, valores, multas, indenizações e prerrogativas descritos nos Documentos da Operação, e todas e quaisquer outras garantias descritas ou no futuro incluídas ou somadas aos Documentos da Operação são expressamente vinculados à Emissão dos CRI (“Bens Vinculados”).

### 7.2 Instituição do Regime Fiduciário sobre os Bens Vinculados

7.2.1. Nos termos dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514 (normas complementares e alterações posteriores), a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, regime fiduciário sobre os Bens Vinculados, o qual está submetido às seguintes condições:

- (a) os créditos relativos aos Bens Vinculados destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem patrimônio separado (“Patrimônio Separado”), destinando-se especificamente à liquidação dos CRI;
- (b) a CCI é afetada neste ato como lastro da Emissão dos CRI, descrita na Cláusula Sexta acima;
- (c) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será o Agente Fiduciário, e os beneficiários do Patrimônio Separado serão os titulares dos CRI;
- (d) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula Onze abaixo; e
- (e) o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização.

7.2.2. Os Bens Vinculados:

- (a) não se confundem com o patrimônio da Securitizadora;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete a liquidação da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora; e



- (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão afetados.

### 7.3 Valores Recebidos

- 7.2.3. Todos os valores recebidos pela Securitizadora em função da vinculação aqui estabelecida ou em razão do Patrimônio Separado deverão ser aplicados exclusivamente para o pagamento dos CRI, abatidas eventuais despesas incorridas e não pagas nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

## CLÁUSULA OITAVA – PATRIMÔNIO SEPARADO

### 8.1 Administração do Patrimônio Separado

- 8.1.1. O Patrimônio Separado será administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Securitizadora deverá elaborar e publicar suas demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes.
- 8.1.2. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Securitizadora declara que:
- (a) o controle e distribuição dos recursos decorrentes da arrecadação do Crédito Imobiliário serão realizados pela Securitizadora;
  - (b) a arrecadação e a cobrança do Crédito Imobiliário serão realizadas pela Securitizadora ou por terceiros por ela contratados, e distribuídos aos titulares dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos;
  - (c) os pagamentos relativos ao Contrato de Compra e Venda de CEPAC serão depositados na conta corrente nº 02371-2, agência 0910, no Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade exclusiva da Securitizadora e vinculada exclusivamente aos CRI, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual o Crédito Imobiliário será depositado (“Conta de Emissão”) e
  - (d) a custódia da CCI será realizada pelo Agente Fiduciário na qualidade de instituição custodiante.
- 8.1.3. O Agente Fiduciário assumirá imediatamente, sem a possibilidade de declaração do vencimento antecipado dos CRI, a custódia e administração do Patrimônio Separado, devendo, inclusive, transferi-lo para entidade integrante do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI isenta de passivos trabalhistas, fiscais ou previdenciários, em qualquer das seguintes hipóteses:
- (a) a ocorrência de qualquer evento, inclusive o descumprimento pela Securitizadora das obrigações aqui estabelecidas, que afete o recebimento tempestivo dos pagamentos a que os titulares dos CRI façam jus ou o Patrimônio Separado,


desde que tal evento (i) não derive do descumprimento das obrigações da BMX, e (ii) não seja sanado nos prazos para purgação da mora aqui definidos;

- (b) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (c) dissolução, liquidação, requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência, decretação de falência, insolvência, ou, ainda, qualquer procedimento similar que venha a ser criado por lei, requerido ou decretado contra a Securitizadora.

8.1.4. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Securitizadora, em 1 (um) dia útil a contar da ciência de tal fato e vice-versa.

8.1.5. Na hipótese de os titulares dos CRI deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, na forma do item 6.15.7 acima, poderá ser acordado, inclusive, a transferência da CCI a entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, nos termos do § 1º do artigo 14 da Lei nº 9.514.

## **8.2 Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado**

8.2.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

8.2.2. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, e diante de inadimplemento da Securitizadora, o Agente Fiduciário convocará Assembleia Geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

## **8.3 Responsabilidade e Insolvência da Securitizadora**

8.3.1. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, por eventuais dívidas ou pendências de sua titularidade, que não o CRI, que afetem o Patrimônio Separado, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

8.3.2. A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

8.3.3. Os pagamentos da CCI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos investidores, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Securitizadora.

## **8.4 Liquidação do Patrimônio Separado**

8.4.1 O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

TEXT\_SP 6703026v11 11106/1 TEXT\_SP 6703026v10 11106/1

OUVIDORIA DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO: 0800 776 9595



- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI na data de vencimento dos CRI; ou
- (b) após a data de vencimento ou data de vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, estando a Securitizadora inadimplente e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Geral convocada nos termos da lei e deste Termo de Securitização, mediante transferência da CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado. Neste caso, a CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, cabendo ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos titulares dos CRI, (i) administrar a CCI e os demais bens e direitos que integravam o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos da CCI e dos demais Documentos da Operação, (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos da CCI eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.
- 8.4.2 Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.
- 8.4.3 O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação, que servirá para baixa, junto a instituição financeira custodiante da CCI. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do item 8.4.1(a) acima, na reintegração ao patrimônio comum da Securitizadora dos eventuais créditos que sobejarem. Caso o Agente Fiduciário assuma a administração do Patrimônio Separado, na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do item 8.4.1(b) acima, os titulares dos CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir prontamente à Securitizadora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

#### **CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA E OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

##### **9.1 Obrigações da Securitizadora**

- 9.1.1 Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretroatável, obriga-se, adicionalmente, a:



- (a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;
- (b) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
  - (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Securitizadora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
  - (iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI e que afetem os seus interesses, no âmbito da presente Emissão;
  - (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa referente ao Crédito Imobiliário objeto da Emissão ou aos Documentos da Operação, recebida pela Securitizadora e que seja relacionada aos interesses dos titulares dos CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento; e
  - (v) anualmente, relatório de gestão do Crédito Imobiliário.
- (c) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por Empresa de Auditoria, cujo relatório deverá (i) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Securitizadora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (ii) confirmar que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos;
- (d) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo de Securitização;
- (e) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (f) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

- (g) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos titulares dos CRI, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (h) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (i) manter:
  - (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (ii) na forma exigida pela Lei 6.404, de 15 de setembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados no competente registro do comércio; e
  - (iii) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (j) contratar ou manter contratado o Banco Liquidante, ou outra instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco liquidante dos CRI, comunicando imediatamente o Agente Fiduciário sobre tal contratação;
- (k) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;
- (l) convocar, sempre que necessário, a Empresa de Auditoria ou com quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos titulares dos CRI;





- (m) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de eventos que ensejem a rescisão antecipada do Contrato de Cessão, conforme ali previsto;
  - (n) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, quando tiver conhecimento, por meio de notificação, a eventual ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos no item 6.15 acima;
  - (o) calcular o valor unitário de cada CRI, disponibilizando os resultados ao Agente Fiduciário.
- 9.1.2 Além das obrigações elencadas no item 9.1.1 acima, a Securitizadora obriga-se a gerir a CCI vinculada ao presente Termo de Securitização, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular destas, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de juros e demais encargos e acessórios.
- 9.1.3 Sem prejuízo de suas outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a, nos termos da Instrução CVM nº 476:
- (a) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
  - (b) submeter suas demonstrações financeiras à Empresa de Auditoria;
  - (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
  - (d) manter os documentos mencionados na alínea “c” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
  - (e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 (“Instrução CVM nº 358”), no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
  - (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer “Fato Relevante”, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 358, e comunicar a ocorrência de tal Fato Relevante imediatamente ao Coordenador da Oferta Restrita e ao Agente Fiduciário; e
  - (g) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM ou pela CETIP.



9.1.4 A Securitizadora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM indicado na solicitação do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

## 9.2 Obrigações da Instituição Custodiante

9.2.1 O Crédito Imobiliário está representado pela CCI, a qual foi emitida por meio do Instrumento Particular de Emissão de CCI, sendo esse custodiado pela Instituição Custodiante. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Instituição Custodiante, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (a) manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Securitizadora acesso às informações sobre o registro da CCI;
- (b) verificar, na data do registro da CCI, os aspectos formais da CCI;
- (c) efetuar o registro da CCI na CETIP, de acordo com os procedimentos definidos por esta;
- (d) prestar o serviço de registro e custódia da CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições, titularidade, transferência, bloqueio (vinculação), retirada e quitação; e
- (e) na forma do artigo 23 da Lei nº 10.931, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro, na forma do Anexo IV deste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA DEZ – ALOCAÇÃO DE RECURSOS

### 10.1. Pagamentos aos titulares dos CRI

10.1.1 A partir da Data de Emissão até o pagamento de todos os CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes da CCI e dos demais Documentos da Operação exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação.

## CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

### 11.1. Obrigações do Agente Fiduciário



11.1.1. Por meio do presente Termo de Securitização, a Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI, incumbindo-lhe:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (b) enviar imediatamente aos titulares dos CRI, mediante solicitação destes, os documentos de que trata o item 9.1.1, alíneas “b”, subitens “i”, “ii”, “iii”, e “c”, bem como esta Cláusula Onze deste Termo de Securitização. Com relação a relatórios gestão de Crédito Imobiliário, colocá-los à disposição dos titulares dos CRI seu escritório principal localizado na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 04, sala 514, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
- (c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização da CCI afetada à presente Emissão dos CRI e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (d) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e nas deliberações da Assembleia Geral dos titulares dos CRI;
- (e) receber e dar quitação de quaisquer débitos da Securitizadora em favor dos titulares dos CRI;
- (f) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papeis em geral relacionados ao exercício de suas funções recebidos da Securitizadora;
- (h) notificar os titulares dos CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir da ciência de sua ocorrência, de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas ao presente Termo de Securitização;
- (i) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM, notificando-a em caso de qualquer descumprimento;
- (j) solicitar, quando considerar necessária, auditoria extraordinária na Securitizadora, justificando as razões de tal solicitação;
- (k) comparecer à assembleia dos titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;



- (l) disponibilizar, diariamente, o valor unitário de cada CRI calculado pela Securitizadora, aos participantes do mercado, por meio da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou do site na internet: <http://www.pentagonotruster.com.br/>;
- (m) fornecer, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação à Securitizadora, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário;
- (n) convocar Assembleia Geral dos titulares dos CRI, nas hipóteses previstas nas cláusulas específicas deste Termo de Securitização;
- (o) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- (p) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, alertando os titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (q) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- (r) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos titulares dos CRI, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 4 (quatro) meses do exercício social, o qual deverá conter as informações previstas na Instrução CVM 28.

11.1.2. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares dos CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares dos CRI ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.1.3. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos



encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

- 11.1.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

## **11.2. Responsabilidade do Agente Fiduciário**

- 11.2.1. O Agente Fiduciário responderá perante os Titulares do CRI pelos prejuízos que causar por culpa ou dolo no exercício das suas funções, conforme trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo.

## **11.3. Declarações do Agente Fiduciário**

- 11.3.1. O Agente Fiduciário, nomeado no presente Termo de Securitização, declara:
- (a) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
  - (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no presente Termo de Securitização;
  - (c) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
  - (d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983 (e legislação complementar e alterações posteriores);
  - (e) que acompanhará a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
  - (f) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no presente Termo de Securitização.

## **11.4. Período de Exercício das Funções do Agente Fiduciário**

TEXT\_SP 6703026v11 11106/1 TEXT\_SP 6703026v10 11106/1

OUIDORIA DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO: 0800 776 9595


- 11.4.1. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor ou resgate integral dos CRI objeto da presente Emissão.

#### **11.5. Remuneração do Agente Fiduciário**

- 11.5.1. O Agente Fiduciário, ou seu eventual substituto, receberá da Securitizadora, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, uma remuneração equivalente a: R\$10.800,00 (dez mil e oitocentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) dias útil a contar da assinatura do Termo de Securitização e parcelas anuais de mesmo valor, a serem pagas na mesma data dos anos subsequentes.
- 11.5.2. As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M/FGV ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.
- 11.5.3. As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou de reembolso. Não estão incluídas, igualmente, despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou os titulares dos CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Odebrecht ou BMX, sendo que tal prévia aprovação não será necessária em caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado dos CRI ou em caso de despesas ordinárias que não ultrapassem o valor limite de R\$500,00 (quinhentos reais) mensais.
- 11.5.4. No caso de inadimplemento da Securitizadora das obrigações por ela assumidas perante os titulares dos CRI, tendo a Securitizadora agido na forma do item 8.3.1 acima, 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 mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Caso o inadimplemento da Securitizadora não decorra das hipóteses previstas no item 8.3.1 acima, as despesas não serão ressarcidas aos titulares dos CRI pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese do atraso com relação ao pagamento dos CRI ocorrer por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo



o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

- 11.5.5. As remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 11.5.6. Em caso de mora no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário e das suas despesas reembolsáveis, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária, calculados *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento.
- 11.5.7. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito em conta corrente por este indicada por escrito.
- 11.5.8. Todos e quaisquer pagamentos a serem feitos pela Securitizadora em razão desta Cláusula Onze deverão ser adiantados ou reembolsados pela BMX, nos termos do Contrato de Cessão.

#### **11.6. Substituição do Agente Fiduciário**

- 11.6.1. Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, decretação de falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, voluntário ou involuntário, dissolução, liquidação, extinção ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral dos titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.
- 11.6.2. A Assembleia Geral referida no item 11.6.1 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por titulares dos CRI que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, ou ainda, pela CVM, observados os requisitos constantes do presente Termo de Securitização.
- 11.6.3. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos titulares dos CRI, pedindo sua substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Geral para a escolha do novo agente fiduciário.
- 11.6.4. Aos titulares dos CRI é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim. A deliberação acerca da matéria referida neste item 11.6.4



deverá obedecer ao *quorum* de aprovação previsto no item 12.3.2 deste Termo de Securitização.

- 11.6.5. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28 e eventuais outras normas aplicáveis.
- 11.6.6. A substituição em caráter permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, que será averbado no registro competente, se for o caso.
- 11.6.7. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que (i) uma instituição substituta seja indicada pela Securitizadora e aprovada pelos titulares dos CRI, e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.
- 11.6.8. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.
- 11.6.9. O Agente Fiduciário, se substituído nos termos deste item 11.6, sem qualquer custo adicional para a Securitizadora e/ou para os titulares dos CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis antes de sua efetiva substituição, que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pelo Agente Fiduciário ou por qualquer de seus agentes envolvidos, direta ou indiretamente, com a presente Emissão ou que quaisquer das pessoas acima referidas tenham tido acesso por força da execução de suas funções, independentemente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações do Agente Fiduciário substituído, nos termos dos Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA DOZE – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI**

### **12.1 Assembleia Geral dos titulares dos CRI**

- 12.1.1 Os titulares dos CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matérias de interesse da comunhão dos titulares dos CRI.

### **12.2 Convocação e Instalação das Assembleias**





- 12.2.1 A assembleia dos titulares dos CRI poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Securitizadora, (iii) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, ou (iv) pela CVM (“Assembleia Geral”).
- 12.2.2 Observado o disposto no item 12.2.1 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral, toda vez que a Securitizadora, na qualidade de credora do Crédito Imobiliário, tiver de exercer seus direitos estabelecidos no Contrato de Compra e Venda de CEPAC, para que os titulares dos CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seu direito em face da BMX.
- 12.2.2.1 A Assembleia Geral mencionada no item 12.2.2 acima deverá ser convocada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data em que quaisquer dos interessados indicados no item 12.2.1 acima tomar conhecimento de qualquer evento que resulte na necessidade de exercício de seus direitos estabelecidos no Contrato de Compra e Venda de CEPAC, conforme seja solicitado pela BMX ou para deliberar quaisquer questões previstas neste Termo de Securitização ou em qualquer dos Documentos da Operação.
- 12.2.2.2 Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos titulares dos CRI, a Securitizadora deverá exercer seus direitos, manifestando-se 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 informe à Securitizadora sobre a orientação de voto definida, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício dos direitos em questão.
- 12.2.2.3 A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruído. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos titulares dos CRI por ela manifestados em face da BMX, independentemente destes causarem prejuízos aos titulares dos CRI, à BMX ou à Odebrecht.
- 12.2.3 Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.
- 12.2.4 A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Securitizadora para divulgação de suas informações societárias.
- 12.2.5 A Assembleia Geral 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. A Assembleia Geral poderá ser realizada em primeira e segunda convocação, no mesmo dia, desde que haja um espaçamento de, no mínimo, 2 (duas) horas entre ambas as assembleias.



- 12.2.6 Consideram-se como “CRI em circulação” todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora e os de titularidade de (i) controladas da Securitizadora ou da BMX ou da Odebrecht; (ii) coligadas da Securitizadora ou da BMX ou da Odebrecht; (iii) controladoras da Securitizadora ou da BMX ou da Odebrecht (ou grupo de controle da Securitizadora, da BMX ou da Odebrecht ou controladas) em qualquer grau, incluindo-se o beneficiário final, se existente; (iv) administradores da Securitizadora ou da BMX ou da Odebrecht ou das respectivas controladas ou controladoras; (v) funcionários da Securitizadora, da BMX ou da Odebrecht ou das respectivas controladas ou controladoras; e (vi) parentes de até segundo grau das pessoas mencionadas nos subitens “iv” e “v” acima bem como seus cônjuges e companheiros. Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 12.2.7 A presidência da Assembleia Geral caberá, respectivamente, (a) a titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes, ou (b) à pessoa designada pela CVM.
- 12.2.8 Sem prejuízo do disposto no item 12.2.9 abaixo, a Securitizadora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora e/ou da Empresa de Auditoria ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 12.2.9 O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 12.2.10 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em circulação.

### **12.3 Quorum de Deliberação**

- 12.3.1. Observado o disposto no item 12.2.6 acima, a cada CRI em circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.
- 12.3.2. Nos termos do item 6.15.2 acima, caso ocorra qualquer Hipótese de Antecipação de Pagamento não automática do Preço de Compra previsto no Contrato de Compra e Venda de CEPAC, o quórum para que tal evento não acarrete a decretação de vencimento antecipado do Contrato de Compra e Venda de CEPAC será de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação.
- 12.3.3. Independentemente de instalação da Assembleia Geral em primeira ou segunda convocação, toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos titulares dos CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação detidos pelos presentes, salvo se outro quorum for exigido por este Termo de Securitização.
- 12.3.4. Estarão sujeitas à aprovação de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação, a alteração:



- (a) de quaisquer condições ou prazos de pagamento dos CRI;
- (b) dos juros remuneratórios dos CRI; e
- (c) desta Cláusula Doze.

12.3.5. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os *quoruns* estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora e obrigarão a todos os titulares dos CRI em circulação, independentemente de terem comparecido à assembleia ou do voto proferido na respectiva assembleia dos titulares dos CRI.

### CLÁUSULA TREZE – DOS FATORES DE RISCO

13.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos, que deverão ser observados pelos potenciais investidores, tais como risco de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, à BMX e à Odebrecht, quanto aos próprios CRI e ao Crédito Imobiliário, que, representado pela CCI, servem de lastro a esta Emissão. Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações contidas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgarem necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos.

#### 13.1.1 Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

##### 13.1.1.1 Interferência do Governo Brasileiro na economia

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora ou na capacidade de pagamento da BMX e/ou da Odebrecht.

A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia do Brasil. As medidas tomadas pelo Governo Brasileiro para controlar a inflação implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora, da BMX e/ou da Odebrecht poderão ser prejudicados de maneira relevante devido à modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi)



política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Brasileiro nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da BMX e/ou da Odebrecht, bem como afetar sua capacidade de pagamento.

### 13.1.1.2 Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios da BMX e/ou da Odebrecht, influenciando negativamente a capacidade de pagamento destas em relação ao Contrato de Compra e Venda de CEPAC.

### 13.1.1.3 Política monetária

O Governo Brasileiro influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem como um dos principais instrumentos de política monetária. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e, muitas vezes, é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Brasileiro, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos da América ("EUA").

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que com a alta das taxas de juros básicas o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente os negócios da BMX e/ou da Odebrecht e, assim, influenciando negativamente a capacidade de pagamento destas em relação ao Contrato de Compra e Venda de CEPAC.

Em contrapartida, em caso de elevação acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo, assim, a taxa de crescimento da economia e trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da BMX e/ou da Odebrecht e a capacidade de pagamento destas em relação ao Contrato de Compra e Venda de CEPAC.

#### **13.1.1.4 Ambiente macroeconômico internacional**

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em decorrência da globalização, não são apenas os problemas com países emergentes que afetam o desempenho econômico e financeiro do país. Flutuação da economia de países desenvolvidos, a exemplo dos EUA, exercem influência considerável no mercado brasileiro. Na ocorrência de uma crise internacional, os resultados financeiros da BMX e/ou da Odebrecht poderão ser afetados negativamente, inclusive a capacidade de pagamento destas em relação ao Contrato de Compra e Venda de CEPAC.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

#### **13.1.1.5 Redução de investimentos estrangeiros no Brasil**

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Brasileiro a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo afetar a BMX e/ou a



Odebrecht bem como a capacidade de pagamento destas em relação ao Contrato de Compra e Venda de CEPAC.

**13.1.1.6 A volatilidade do Real em relação ao Dólar pode ter um efeito adverso para a economia brasileira e, conseqüentemente, para a Securitizadora e/ou para a BMX e/ou para a Odebrecht**

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

As desvalorizações do Real frente ao Dólar e outras moedas podem criar pressões inflacionárias no Brasil, por meio do aumento, de modo geral, dos preços dos produtos importados, afetando a economia de modo geral, sendo necessária, assim, a adoção de políticas recessivas por parte do Governo Brasileiro. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas pode levar à deterioração das contas correntes do País e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. Os potenciais impactos da flutuação da taxa de câmbio e das medidas que o Governo Brasileiro pode vir adotar para estabilizar a taxa de câmbio são incertos. A volatilidade do Real em relação ao Dólar e outras moedas pode ter um efeito adverso para toda a economia brasileira e, conseqüentemente, para a Securitizadora e/ou para a BMX e/ou para a Odebrecht .

**13.1.1.7 Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, sobretudo em economias desenvolvidas, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

**13.1.2 Fatores Relativos à Securitizadora e ao Setor de Securitização Imobiliária**

**13.1.2.1 Credores privilegiados (MP 2.158-35)**

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, prevê que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de



patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que a tais débitos são atribuídos". No parágrafo único do mencionado dispositivo, estabelece-se que "permanecem respondendo pelos débitos acima 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".

Apesar de a Securitizadora, por meio do Termo de Securitização, ter instituído o Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário, seus eventuais credores de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, concorrerão de forma privilegiada com os titulares dos CRI sobre o produto de realização do Crédito Imobiliário. Nesta hipótese, pode ser que o Crédito Imobiliário não venha a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Securitizadora, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

#### **13.1.2.2 Riscos decorrentes da Securitizadora**

A Securitizadora opera no mercado desde 2000. A sua atuação como securitizadora das emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM para se manter como uma companhia aberta, sua licença poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

#### **13.1.2.3 Administração da Securitizadora**

A capacidade da Securitizadora em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. A Securitizadora não pode garantir que tem (terá) sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda de membros da alta administração da Securitizadora, ou a incapacidade de atrair a manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre sua situação financeira e seus resultados operacionais.

#### **13.1.2.4 Limitação de ativos da Securitizadora**

A Securitizadora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é exclusivamente a emissão de CRI e de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos que lastreiem suas respectivas emissões e comissões pelos serviços prestados com relação à estruturação de suas respectivas emissões. Uma vez que para cada série é instituído patrimônio separado, qualquer atraso ou falta de recebimento do Crédito Imobiliário pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade desta de honrar suas obrigações sob os CRI.

Na hipótese de a Securitizadora falir ou ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Crédito Imobiliário e dos demais direitos acessórios, inclusive o Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou



optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os titulares dos CRI.

### **13.1.3 Fatores Relativos ao Crédito Imobiliário**

#### **13.1.3.1 Os riscos de crédito da BMX e da Odebrecht podem afetar adversamente os CRI**

Os titulares dos CRI correm os riscos de crédito da BMX e da Odebrecht, esta última na qualidade de fiadora. O inadimplemento de suas obrigações de pagamento assumidas nos Documentos da Operação poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

#### **13.1.3.2 A diligência jurídica apresentou escopo restrito**

O processo de auditoria legal conduzido perante a BMX e a Odebrecht para os fins da Oferta Restrita apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto ao Crédito Imobiliário.

#### **13.1.3.3 Alienação ou desvinculação dos CEPAC**

Não obstante a estrutura contratual criada de forma que os CEPAC adquiridos por meio do Contrato de Compra e Venda de CEPAC sejam utilizados exclusivamente na construção e no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário (conforme vinculação dos CEPAC), a BMX, até a emissão de alvará de execução pelo órgão competente, poderia vir a transferi-los ou, ainda, os CEPAC poderiam ser, de alguma forma, desvinculados do Empreendimento Imobiliário, o que poderia resultar na descaracterização dos direitos creditórios como Crédito Imobiliário, inviabilizando a manutenção da Emissão. Essa hipótese ocasionaria, inclusive, um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI.

### **13.1.4 Fatores Relativos ao CRI**

#### **13.1.4.1 Alterações na legislação**

O Governo Brasileiro com frequência altera a legislação sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores.

#### **13.1.4.2 Baixa liquidez no mercado secundário**

Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Além deste fator, o investidor poderá encontrar dificuldades na alienação dos CRI, em





função de seu elevado valor unitário, o que pode afetar sua liquidez no mercado secundário.

#### **13.1.4.3 Vencimento antecipado dos CRI**

No caso de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, sem que tenha havido os pagamentos devidos no âmbito do Contrato de Compra e Venda de CEPAC, com o consequente pagamento da totalidade do Crédito Imobiliário pela BMX ou pela Odebrecht, conforme o caso, a Securitizadora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI.

#### **13.1.4.4 Quorum de deliberação em Assembleia Geral**

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria e, em certos casos, exigem quorum mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

#### **13.1.4.5 Risco da interpretação dos tribunais em relação à operação**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Oferta Restrita, inclusive no tocante à formalização das garantias dos CRI, considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, podem haver entendimentos divergentes no que tange a este tipo de operação financeira, de modo que em situações adversas poderá haver perdas, totais ou parciais, por parte dos investidores em razão da interpretação dos tribunais acerca da estrutura utilizada.

#### **13.1.4.6 Pagamento antecipado dos CRI**

Os Documentos da Operação preveem mecanismos para a amortização extraordinária dos CRI. Muito embora sejam fixados parâmetros para tal amortização extraordinária, uma eventual antecipação do cronograma de amortização pode afetar adversamente a capacidade da Securitizadora em efetuar os pagamentos de juros remuneratórios e outros ocasionalmente devidos aos titulares dos CRI.

Ademais, na hipótese de Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, ou na ocorrência de qualquer outra hipótese de recebimento antecipado de recursos conforme previsto nos Documentos da Operação, os investidores dos CRI poderão encontrar dificuldades de re-investimento em taxas e outras condições econômicas similares às dos CRI objeto da presente Emissão.

### **CLÁUSULA QUATORZE – ADITAMENTOS DECORRENTES DE CONDIÇÃO DE AJUSTE**

TEXT\_SP 6703026v11 11106/1 TEXT\_SP 6703026v10 11106/1

OUVIDORIA DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO: 0800 776 9595

**14.1 Aditamentos em Razão de Alteração do Preço de Compra e do Preço de Aquisição**

14.1.1 Na hipótese em que, nos termos do Contrato de Cessão, verifique-se uma Condição de Ajuste (conforme definido no Contrato de Cessão) em qualquer Data de Cálculo, o presente Termo de Securitização deverá ser aditado pelas Partes, na forma do Anexo VII a este instrumento, para refletir as alterações necessárias decorrentes da alteração do Preço de Compra no Contrato de Compra e Venda de CEPAC e do Preço de Aquisição no Contrato de Cessão.

14.1.2 A Securitizadora compromete-se a, na hipótese descrita no item acima, encaminhar à Instituição Custodiante: (i) cópia do respectivo aditamento ao Contrato de Compra e Venda de CEPAC e (ii) solicitação de alteração do registro da CCI na CETIP, de forma a refletir o novo valor do Crédito Imobiliário.

**CLÁUSULA QUINZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**15.1 Declaração da Securitizadora**

15.1.1 A Securitizadora, com base no parecer legal emitido por escritório de advocacia especializado, declara, sob as penas da lei, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião da realização da Oferta Restrita, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM nº 476. Cópia da declaração emitida pelo Coordenador, para fins do item 15, do Anexo III da Instrução CVM nº 414, está contida no Anexo V deste Termo de Securitização.

**15.2 Autonomia das Disposições**

15.2.1 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outras que, na medida do possível, produzam o mesmo efeito.

**15.3 Modificações**

15.3.1 Qualquer modificação ao presente Termo de Securitização somente será válida se realizada por escrito, na forma de aditamento, e com a concordância das Partes, mediante aprovação dos titulares dos CRI.

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



razão social, endereço e telefone das Partes, ou ainda (iv) na hipótese de que trata a Cláusula Quatorze – Aditamentos Decorrentes de Condição de Ajuste acima.

#### 15.4 Notificações

15.4.1 Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Termo de Securitização deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, correio eletrônico com devida comprovação de recebimento, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, endereçada à outra parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra parte:

a) para a Securizadora:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar

São Paulo, SP

01310-916

Tel.: (55 11) 4081-4754

E-mail: [fernanda.amaral@grupopan.com](mailto:fernanda.amaral@grupopan.com)

At.: Fernanda Costa do Amaral

b) para o Agente Fiduciário:

**PENTÁGONO S.A. DTVM**

Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 04, sala 514

Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, RJ

22640-102

Tel.: (55 21) 3385-4565

E-mail: [middle@pentagonotruster.com.br](mailto:middle@pentagonotruster.com.br); [backoffice@pentagonotruster.com.br](mailto:backoffice@pentagonotruster.com.br)

At.: Nathalia Machado Loureiro (Jurídico e Estruturação) / Marco Aurélio Ferreira (Backoffice Financeiro)

15.4.2 Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo de Securitização será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela parte destinatária ou, em caso de entrega por correio, com o respectivo aviso de recebimento. Nas comunicações realizadas por correio eletrônico, os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 3 (três) dias úteis após o envio da mensagem.

#### 15.5 Renúncias aos Direitos decorrentes do Termo de Securitização

15.5.1 Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securizadora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou



concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

#### **15.6 Registro do Termo de Securitização**

15.6.1 Em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, a Securitizadora levará o presente Termo de Securitização a registro na Instituição Custodiante, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do presente Termo de Securitização no Registro Geral de Imóveis.

#### **15.7 Foro**

15.7.1 Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Termo de Securitização, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, 11 de outubro de 2013.

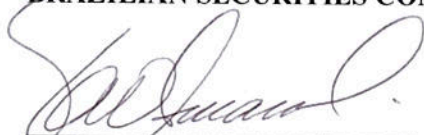
*[REMANEÇA DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO. SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURA]*



*(Página de Assinaturas 1 de 3 do Termo de Securitização da 330ª Série da 1ª Emissão de CRI da Brazilian Securities Companhia de Securitização celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Pentágono S.A. DTVM, em 11 de outubro de 2013.)*

**SECURITIZADORA:**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**



Nome: **Fernanda Amaral**  
Cargo: **Diretora**



Nome: **Roberto Saka**  
Cargo: **Superintendente**



*(Página de Assinaturas 2 de 3 do Termo de Securitização da 330ª Série da 1ª Emissão de CRI da Brazilian Securities Companhia de Securitização celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Pentágono S.A. DTVM, em 11 de outubro de 2013.)*

**AGENTE FIDUCIÁRIO:**

**PENTÁGONO S.A. DTVM**

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Nilsimara Oliveira  
Kojo Ferreira  
Procuradora**




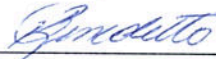




(Página de Assinaturas 3 de 3 do Termo de Securitização da 330ª Série da 1ª Emissão de CRI da Brazilian Securities Companhia de Securitização celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Pentágono S.A. DTVM, em 11 de outubro de 2013.)

TESTEMUNHAS:

  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG: Fernanda Akemi Iqueda  
CPF/MF: CPF: 301.529.968-93  
Rg: 29.845.714-3

  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG: Karine S. Bincoletto  
CPF/MF: CPF 350.460.308-96  
RG 33.317.575-X


## ANEXO I

### DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

*Empreendimento denominado Condomínio Parque da Cidade, a ser desenvolvido no imóvel localizado na Avenida Nações Unidas, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro e Rua João Peixoto dos Santos, em São Paulo – SP, registrado sob a matrícula nº 382.953, no 11º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Segundo o Registro nº 3 e Averbações n.ºs 6,7 e 9, realizados, respectivamente, em 21 de junho de 2012, 28 de setembro de 2012, 21 de janeiro de 2013 e 26 de junho de 2013 na matrícula do imóvel, foi promovida a incorporação imobiliária do empreendimento, o qual será composto por um conjunto de edificações de uso misto, com 4 setores distintos, sendo 3 de uso comercial e 1 de uso residencial. O empreendimento tem início de construção previsto para até 26 de junho de 2014, razão pela qual não possui “habite-se”.*

*O Empreendimento Imobiliário é subdividido em 4 (quatro) subcondomínios, sendo (1) o subcondomínio “A” composto por (i) unidade autônoma destinada à atividade hoteleira; (ii) torre corporativa composta por 100 (cem) unidades autônomas; e (iii) torre comercial denominada shopping center, (2) o subcondomínio “B” composto por 3 (três) torres com destinação comercial, (3) o subcondomínio “C” composto por 2 (duas) torres com destinação comercial, e (4) o subcondomínio “D” composto por duas torres residenciais.*





## ANEXO II

### DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

1. Instrumento Particular de Compra e Venda, sob Condição Suspensiva, de Certificados de Potencial Adicional de Construção, celebrado entre a BMX Realizações Imobiliárias e Participações S.A., a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. e a Brazilian Securities Companhia de Securitização, em 23 de setembro de 2013;
2. Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. sob a Forma Escritural, firmado pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. e Pentágono S.A. DTVM, em 11 de outubro de 2013;
3. Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado entre a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. e a Brazilian Securities Companhia de Securitização em 11 de outubro de 2013;
4. Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 330ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Pentágono S.A. DTVM, em 11 de outubro de 2013; e
5. Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 330ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado entre o Banco Votorantim S.A., a Brazilian Securities Companhia de Securitização, a BMX Realizações Imobiliárias e Participações S.A. e a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., em 11 de outubro de 2013.

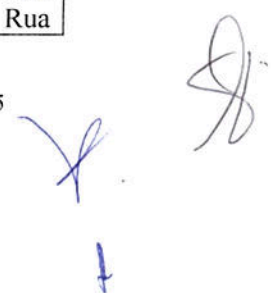
\* \* \* \* \*

### ANEXO III

#### CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as características do Crédito Imobiliário vinculado a este Termo de Securitização são:

<b>Devedora:</b>	BMX Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/n, CEP 04711-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.408.707/0001-58.
<b>Crédito Imobiliário:</b>	A CCI que lastreia a emissão dos CRI é cédula representativa do Crédito Imobiliário oriundo do Contrato de Compra e Venda de CEPAC, que compreende o direito ao recebimento integral do Preço de Compra, conforme estabelecido no Contrato de Compra e Venda de CEPAC, incluído o direito ao recebimento de todos e quaisquer valores referentes a multas, penalidades e outras cominações devidas, conforme estabelecido no Contrato de Compra e Venda de CEPAC, além dos demais direitos estabelecidos no Contrato de Compra e Venda de CEPAC.
<b>Valor Nominal:</b>	R\$331.052.512,55 (trezentos e trinta e um milhões, cinquenta e dois mil, quinhentos e doze reais e cinquenta e cinco centavos).
<b>Descrição do Empreendimento Imobiliário:</b>	Conforme " <u>Anexo I</u> " deste Termo de Securitização.
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.
<b>Situação da Matrícula:</b>	A certidão de matrícula nº 382.953 foi expedida em 06 de setembro de 2013. De acordo com tal certidão, não recai ônus ou gravames sobre o imóvel, exceto pelo descrito abaixo:  Conforme R.10/M.382.953 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, a fração ideal de 0,080701 do terreno, que corresponde às futuras unidades autônomas do Subcondomínio Torre C2, integrante do empreendimento Condomínio Parque da Cidade que será construído no imóvel, excluídas as frações ideais que corresponderão às futuras unidades autônomas 805, 1114, 1501, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 2810, 3311, 3316, 3317, 3508, 3509, 3603, 3604 e 3607, foram hipotecadas em favor do Itaú Unibanco S.A. Figura como fiadora Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.
<b>Matrícula:</b>	382.953
<b>Nº assentamento da cessão do crédito</b>	A CCI não será registrada no Registro de Imóveis competente por não terem sido constituídas quaisquer garantias reais sobre ela. A CCI está registrada na CETIP.
<b>Habite-se:</b>	Empreendimento denominado Condomínio Parque da Cidade, a ser desenvolvido no imóvel localizado na Avenida Nações Unidas, Rua



	<p>Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro e Rua João Peixoto dos Santos, em São Paulo – SP, registrado sob a matrícula nº 382.953, no 11º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Segundo o Registro nº 3 e Averbações n.ºs 6,7 e 9, realizados, respectivamente, em 21 de junho de 2012, 28 de setembro de 2012, 21 de janeiro de 2013 e 26 de junho de 2013 na matrícula do imóvel, foi promovida a incorporação imobiliária do empreendimento, o qual será composto por um conjunto de edificações de uso misto, com 4 setores distintos, sendo 3 de uso comercial e 1 de uso residencial. O empreendimento está em fase de construção, razão pela qual não possui “habite-se”.</p>
<b>Regime de Incorporação:</b>	<p>Regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, está registrado no Registro nº 11, realizado em 14 de dezembro de 2012 na matrícula do imóvel, tendo sido emitido, em 19 de janeiro de 2012, pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o Alvará de Aprovação de Edificação Nova n.º 2010-0353910-2.</p>

**ANEXO IV**

**DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Sala 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”), na qualidade de instituição custodiante do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. Sob a Forma Escritural”, formalizado em 11 de outubro de 2013, entre a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777 – 3º andar – sala 33, Edif. Villa Lobos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16 (“Odebrecht”) e a Instituição Custodiante, por meio da qual a CCI foi emitida pela Odebrecht para representar a totalidade do Crédito Imobiliário (“Escritura de Emissão”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 330ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Brazilian Securities Companhia de Securitização, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 03.767.538/0001-14 (“Securitizadora”), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da Emissão, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e o Crédito Imobiliário que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997; regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 11 de outubro de 2013.

EM BRANCO

**PENTÁGONO S.A. DTVM**

**ANEXO V**

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR**

O **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 18º Andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 59.588.111/0001-03, na qualidade de instituição responsável pela distribuição pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 330ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida 1.374 – 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 (“Securitizadora” e “Emissão”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414/04, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securitizadora, **PENTÁGONO S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 04, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Agente Fiduciário”) e os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 330ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A.

São Paulo, 11 de outubro de 2013.

**BANCO VOTORANTIM S.A.**

Nome: EM BRANCO  
Cargo:

Nome: EM BRANCO  
Cargo:



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

**ANEXO VI**

**CÓPIA DA MATRÍCULA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

TEXT\_SP\_6703026v11\_11106/1 TEXT\_SP\_6703026v10\_11106/1

OUVIDORIA DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO: 0800 776 9595

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and a smaller one below it.

## ANEXO VII

### MODELO DE ADITAMENTO

#### [•] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 330ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, CEP 01310-916, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social (“Securitizadora”); e

como agente fiduciário,

**PENTÁGONO S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 04, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Securitizadora, “Partes” e, individualmente, “Parte”).

#### CONSIDERANDO QUE:

- 1) As Partes firmaram em 11 de outubro de 2013 o Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 330ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.385”), a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414”) e a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”);
- 2) Nos termos do item 14.1.1 do Termo de Securitização, verificou-se a ocorrência de uma Condição de Ajuste na Data de Cálculo ocorrida em [•], de acordo com o quanto estabelecido no Contrato de Cessão, e, assim, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para refletir o novo valor do Crédito Imobiliário.

ISTO POSTO, decidem a Securitizadora e a Instituição Custodiante firmar o presente [•] Aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 330ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Aditamento”), de acordo com os termos e condições a seguir descritos.



## CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

- 1.1. Termos iniciados com letras maiúsculas, quando aqui utilizados, terão o significado a eles atribuído no corpo deste Aditamento, no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação.

## CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES

- 2.1. Fica alterada a redação dos itens 4.2,4.3,4.4, 6.3.1, 6.4.1, os quais passam a vigorar com a seguinte nova redação:

“4.2. Valor Nominal da CCI: R\$[●] ([●]).

4.3. Valor Unitário de Emissão da CCI: R\$[●] ([●]).

4.4. Valor da Emissão: o valor financeiro da emissão da CCI é de R\$[●] ([●]).

(...)

6.3.1. Serão emitidos [●] ([●]) CRI, com valor nominal unitário de R\$[●] ([●]), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”). Não será admitida a distribuição parcial de CRI.

(...)

6.4.1. Valor Total da Série: R\$[●] ([●]) na Data de Emissão.”

## CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 3.1 As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização e que não foram expressamente alterados por este Aditamento.
- 3.2 O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e a Instituição Custodiante, seus sucessores a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 3.3 Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
- 3.4 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir todas e quaisquer controvérsias e disputas oriundas do presente Aditamento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.





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

São Paulo, [•] de [•] de [•].

[ASSINATURAS DAS PARTES E TESTEMUNHAS]

