

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 341ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações de capital aberto, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora" ou "Securizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário").

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente Termo (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, bem como em consonância com o Estatuto Social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

<u>"Amortização de Principal"</u>	Significa a amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita no item 4.1.11. do presente Termo.
<u>"Assembleia de Titulares de CRI"</u> , <u>"Assembleia Geral"</u> ou <u>"Assembleia"</u>	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Onze deste Termo.
<u>"Agente Escriturador"</u>	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

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 1 de 57



	no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora.
" <u>Banco Liquidante</u> "	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100 - Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
" <u>Brasil</u> "	República Federativa do Brasil.
" <u>CCB</u> "	Cédula de Crédito Bancário n.º 100114030010600, emitida pela Direcional em favor do Cedente em 21 de março de 2014, com valor principal de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), cujos recursos serão destinados para o financiamento, direto ou por meio de participação societária em sociedades de propósito específico, especialmente para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários com fins habitacionais relacionados no Anexo II da CCB, conforme aditado de tempos em tempos, através do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos, construção e/ou desenvolvimento de tais empreendimentos, no qual <u>não</u> está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Direcional referentes a tais empreendimentos, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Direcional referentes à participação em tais sociedades de propósito específico.
" <u>CCI</u> "	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, série "DIRC", n.º 002, emitida pelo Itaú sob a forma escritural, sem garantia real ou fidejussória, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários.
" <u>Cedente</u> ", " <u>Itaú</u> " ou " <u>Agente de Garantia</u> "	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/4816-09.
" <u>Cedentes Fiduciárias</u> "	Jonasa e Flourita, quando referidas em conjunto.

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 2 de 57



<u>"Cessão Fiduciária"</u>	Modalidade de garantia constituída pelas Cedentes Fiduciárias nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, por meio da qual, nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, e dos artigos 18 a 20 da Lei n.º 9.514, (i) os direitos creditórios relacionados no Contrato de Cessão Fiduciária oriundos da comercialização das unidades imobiliárias de empreendimentos residenciais de titularidade das Cedentes Fiduciárias; (ii) os direitos e valores depositados pelos compradores das unidades imobiliárias e pelas Cedentes Fiduciárias em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento destes valores; e (iii) os direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras contratadas junto ao Itaú BBA e/ou ao Itaú, tais como Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e operações compromissadas; são cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>"CETIP"</u>	CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, CEP 20031-170.
<u>"CETIP 21"</u>	Módulo de registro e negociação de ativos, mantido e administrado pela CETIP.
<u>"CMN"</u>	Conselho Monetário Nacional.
<u>"Código Civil Brasileiro"</u>	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Condições Precedentes"</u>	Condições estabelecidas no item 3.1. do Contrato de Distribuição que devem ser atendidas para a distribuição dos CRI.
<u>"Condição Suspensiva"</u>	Significa o desembolso da CCB, cuja ocorrência depende do implemento das Condições Precedentes e é condição para eficácia, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, da cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI para a Securitizadora, nos termos do item 2.1.1. do Contrato de Cessão, bem como a emissão dos CRI, nos termos do item 4.4. do presente

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMOS_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 3 de 57



Handwritten signatures and initials, including 'jm', 'v', and 't'.

	Termo de Securitização.
"Coordenador Líder" ou "Itaú BBA"	Banco Itaú BBA S.A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30.
"Conta Centralizadora"	Conta corrente n.º 02627-7, Agência 0910, no Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários.
"Contrato de Cessão"	Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 26 de março de 2014 entre o Itaú, a Emissora e a Direcional, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora.
"Contrato de Cessão Fiduciária"	Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em 26 de março de 2014, entre as Cedentes Fiduciantes, a Emissora e o Agente de Garantia, com a interveniência da Direcional, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária.
"Contrato de Distribuição"	Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 341ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 21 de março de 2014, entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Direcional e o Itaú.
"Créditos Imobiliários" ou "Crédito Imobiliário"	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor principal de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), que deverão ser pagos pela Direcional, acrescidos de juros, incidentes sobre o valor do principal não amortizado a partir da Data de Desembolso da CCB, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 252 (duzentos e

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EFOA
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZACAO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 4 de 57



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

	cinquenta e dois) Dias Úteis, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos pela Direcional por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB. Não haverá atualização monetária incidente sobre o valor do principal não amortizado da CCB.
"Credor"	Originalmente o Itaú e, após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora.
"CRI"	Significam os CRI da 341ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei n.º 9.514.
"CRI em Circulação", para fins de quorum	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Direcional possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Desembolso da CCB"	01 de abril de 2014.
"Data de Emissão"	01 de abril de 2014.
"Data de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal"	Datas em que os Juros e a Amortização de Principal se tornam devidas aos Titulares de CRI, conforme item 4.1.11. deste Termo.
"Data de Vencimento"	03 de abril de 2019.
"Devedora" ou "Direcional"	Direcional Engenharia S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Grão Pará, n.º 466, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.614.075/0001-00.
"Dia Útil"	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 5 de 57



jm
A

Handwritten signature

<u>"Documentos da Operação"</u>	(i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o presente Termo; e (vi) o Contrato de Distribuição.
<u>"Emissão"</u>	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 341ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 21 de março de 2014 entre o Itaú e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, nos termos da Lei n.º 10.931.
<u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"</u>	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Oitava deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado"</u>	A declaração de vencimento antecipado da Cláusula 08 da CCB, nos termos da CCB.
<u>"Flourita"</u>	Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na SC/N Q. 04 BI B Petala D, loja 0052, - Asa Norte - Brasília/DF - CEP 70.714-900, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.285.108/0001-21.
<u>"Garantia"</u>	A Cessão Fiduciária.
<u>"Governo Federal"</u>	Governo Federal do Brasil.
<u>"Instituição Custodiante"</u>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
<u>"Instrução CVM n.º 414"</u>	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM n.º 476"</u>	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A880-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMOS_SECURITIZACAO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 6 de 57



<u>"Investidores Qualificados"</u>	Investidores qualificados, conforme definido pela Instrução CVM nº 476 e pela Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) instituições financeiras; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas físicas ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$300.000,00 (trezentos mil reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; (v) fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados; (vi) administradores de carteira e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (vii) regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios. Complementarmente ao exposto acima, para fins exclusivos das emissões realizadas com fulcro na Instrução CVM nº 476: (a) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados; e (b) as pessoas naturais e jurídicas previstas no inciso (iv) acima deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, CRI no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
<u>"Jonasa"</u>	Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede em Manaus/AM, na Avenida Rio Mar, nº 520, bairro Nossa Senhora das Graças, CEP 69.053-180, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.117.125/0001-70.
<u>"Juros"</u>	Significa os juros incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita no item 4.1.11. do presente Termo.
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u>	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>"Lei n.º 10.931"</u>	Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>"Lei n.º 9.514"</u>	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 7 de 57

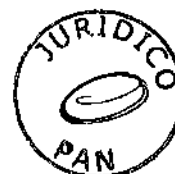


Handwritten signatures and initials, including 'jm' and a large stylized signature.

	alterada.
" <u>Obrigações Garantidas</u> "	(i) Obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora em virtude da CCB, os quais foram cedidos à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB e excussão da Garantia, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos.
" <u>Oferta Restrita</u> "	A distribuição pública dos CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM n.º 476 e da Instrução CVM n.º 414.
" <u>Patrimônio Separado</u> "	Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pela CCB, pela CCI, pela Conta Centralizadora e pela Cessão Fiduciária, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
" <u>Preço de Integralização</u> "	O Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros, nos termos do item 4.1.11. do presente Termo, calculada de forma cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Emissão, até a data da efetiva integralização dos CRI.
" <u>Regime Fiduciário</u> "	Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre a CCB, a CCI, a Conta Centralizadora e a Garantia que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
" <u>Taxa DI</u> "	Taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 8 de 57



Handwritten signatures and initials, including 'jm', '2', and 'I', along with a large handwritten 'X' mark.

	diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br).
" <u>Termo</u> " ou " <u>Termo de Securitização</u> "	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 341ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
" <u>Titulares de CRI</u> "	São os detentores de CRI.
" <u>Valor de Cessão</u> "	O valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Desembolso da CCB, a ser pago pela Securitizadora ao Itaú para aquisição da CCI, nos termos do Contrato de Cessão.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> " ou " <u>Preço Unitário</u> ":	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1 O Crédito Imobiliário vinculado à presente Emissão têm valor nominal de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Desembolso da CCB.

3.2 A identificação completa dos imóveis aos quais serão destinados os recursos decorrentes da CCB encontra-se no Anexo I ao presente Termo e as características da CCB, incluindo as datas de pagamento de juros e amortização de principal da CCB, inclusive o percentual de amortização de principal, encontram-se descritas na CCB.

3.3 A CCI representativa do Crédito Imobiliário foi emitida sob a forma escritural e se encontra custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

3.4 A CCI não será objeto de atualização monetária.

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 9 de 57



3.5 O Créditos Imobiliário representado pela CCI foi transferido   Emissora pelo Cedente nos termos do Contrato de Cessão, observada a Condi o Suspensiva. A transferência da CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio da CETIP, conforme previsto no Contrato de Cessão.

3.6 A Emissora pagar  ao Cedente o Valor de Cessão de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Desembolso da CCB, pela aquisi o da CCI, quando do atendimento das condi es estabelecidas no item 2.3 do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário representado pela CCI, possuem as seguintes características:

4.1.1 Série: A Emissão será realizada em série única, que corresponde à 341  série da 1  emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora.

4.1.2 Quantidade de CRI: Serão emitidos 100 (cem) CRI.

4.1.3 Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão ("Valor Total da Emissão") será de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

4.1.4 Valor Nominal Unitário: Os CRI ter o Valor Nominal Unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualiza o monetária.

4.1.5 Data e Local de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é em 01 de abril de 2014. O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.6 Forma: Os CRI serão emitidos de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP em nome do Titular de CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na CETIP. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo Agente Escriturador, enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na CETIP.

4.1.7 Preço de Subscri o e Forma de Integraliza o: Os CRI serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros, nos termos do item 4.1.11. abaixo, calculada de forma cumulativa *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão dos CRI até a data da efetiva subscri o dos CRI. O Preço de Integraliza o será pago   vista, na data de subscri o, em moeda corrente nacional.



4.1.8 A subscrição dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.1.9. Prazo: O prazo total dos CRI será de 1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias, correspondente ao período compreendido entre 01 de abril de 2014 e 03 de abril de 2019.

4.1.10. Data do Primeiro Pagamento e Data do Último Pagamento: (i) Juros é 06 de abril de 2015 e 03 de abril de 2019, respectivamente, e, (ii) Amortização de Principal é 06 de abril de 2015 e 03 de abril de 2019, respectivamente, sendo que o pagamento dos Juros e a Amortização de Principal ocorrerão anualmente.

4.1.11. Cálculo do Saldo Devedor, Juros, Amortização de Principal e Parcela:

O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será corrigido monetariamente. Os Juros dos CRI, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI desde a Data de Emissão dos CRI, é composta por juros remuneratórios de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com as fórmulas abaixo. Os Juros e a Amortização de Principal dos CRI serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização ("Datas de Pagamentos").

(a) Cálculo dos Juros:

$$J_i = VN_b \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J_i - Valor unitário da i-ésima parcela dos juros remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, devidos no final do Período de Capitalização.

VN_b = Valor Nominal de emissão, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$Fator DI$ - produtório das Taxas DI aplicado entre a Data Inicial de Capitalização (conforme definida abaixo) ou a última Data de Apuração (conforme definida abaixo), inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator DI:

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMOS_SECURITIZACAO_DIRECIONAL_CNPJ16614075



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

onde:

k – Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n .

n – Número total de Taxas DI consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro.

p – 100,00 (cem inteiros) aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais.

TDI_k – Taxa DI de ordem k , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k - Taxa DI divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Para fins de cálculo dos Juros:

(a) a data de cálculo para os Juros e o Saldo Devedor deverá ser sempre defasada de 2 (dois) Dias Úteis em relação à data efetiva de pagamento, exceto para o primeiro período;

(b) considera-se "Data Inicial de Capitalização" a Data de Emissão;

(c) consideram-se "Datas de Apuração" as datas na coluna "Datas de Pagamento da CCB" da tabela constante do Anexo VII deste Termo;

(d) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;

(e) o fator resultante da expressão $\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento, assim como seu produtório;



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

(g) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(h) o valor dos Juros será agregado ao Valor Nominal Unitário dos CRI para efeito de apuração do saldo devedor dos CRI.

Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, a Emissora deve utilizar, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo, seu substituto legal ou, na sua falta, a 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.

Cálculo da Amortização de Principal:

$$A_{ai} = VN_b \times T_{ai}$$

Onde,

A_{ai} - Valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_b - Conforme definido anteriormente.

T_{ai} - Taxa acumulada da i-ésima parcela de amortização de principal, informada com 11 (onze) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - T_a " da tabela constante do Anexo VII deste Termo.

Cálculo da Parcela:

$$P_i = A_{ai} + J_i$$

Onde,

P_i - Valor da i-ésima parcela.

A_{ai} - Conforme definido anteriormente.



Jl - Conforme definido anteriormente.

Fica certo e acordado que o pagamento de Juros e Amortização de Principal dos CRI (ou seja, Datas de Pagamentos) sempre se dará 2 (dois) Dias Úteis, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, após as datas na coluna "Datas de Pagamento da CCB" da tabela constante do Anexo VII deste Termo.

4.1.12. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI: A Emissora deverá realizar uma oferta de amortização extraordinária dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI") nas hipóteses em que receber da Devedora, nos termos da Cláusula 06 da CCB, uma comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB ("Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB") na qual a Devedora estabelecerá (i) o limite do valor a ser pago antecipadamente pela Devedora, e (ii) o prêmio a ser oferecido, se for o caso ("Oferta de Pagamento Antecipado da CCB").

4.1.13. Caso a Emissora, na qualidade de credora da CCB, receba uma Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida comunicação, publicar um comunicado na forma do item 13.3 abaixo, com os termos da proposta de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais deverão ser os mesmos termos da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB), incluindo: (i) se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será da totalidade dos CRI ou se a mesma será parcial e que, neste último caso, o procedimento para aquisição parcial será mediante sorteio coordenado pela Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, sendo todos os procedimentos realizados fora do âmbito da CETIP; (ii) o valor do prêmio de resgate, caso exista; (iii) forma de manifestação dos Titulares de CRI à Emissora que estes informem se pretendem ou não aderir à tal Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da publicação do comunicado aqui previsto, observado o item 4.1.13.1 abaixo; (iv) a data prevista para o resgate dos CRIs e pagamento aos Titulares de CRI; e (v) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelos Titulares de CRI.

4.1.13.1. Caso os Titulares de CRI não se manifeste, dentro do prazo de até 10 (dez) acima previsto, seu silêncio será interpretado, para todos os fins de direito, como um desejo de não aderir a tal Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.1.13.2. Uma vez expirado o prazo de 10 (dez) dias para manifestação dos Titulares de CRI acima previsto, a Emissora apurará os Titulares de CRI que desejaram aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a quantidade total de CRI a serem resgatados e o valor a ser pago aos Titulares dos CRI ("Valor do Resgate Antecipado dos CRI").

4.1.13.3. Caso o Valor do Resgate Antecipado dos CRI seja:

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 14 de 57



(i) **inferior** ao montante estabelecido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, tal oferta será reputada como recusada pela Emissora; ou

(ii) **igual ou superior** ao montante estabelecido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, tal oferta será reputada como aceita pela Emissora, observado o disposto no item 4.1.13.4 abaixo.

4.1.13.4. Caso o Valor do Resgate Antecipado dos CRI verificado pela Emissora seja superior ao montante estabelecido pela Devedora na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, aplicar-se-á o disposto no parágrafo primeiro do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações para decidir quais Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão seus CRI efetivamente resgatados, sendo que a Emissora convocará Assembleia de Titulares de CRI para fins de deliberar os critérios do sorteio. Caso tal Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada em primeira e segunda convocações por falta de quorum, a Emissora juntamente com o Agente Fiduciário estipularão aleatoriamente as regras aplicáveis ao sorteio.

4.1.13.5. A Emissora comunicará aos Titulares de CRI sobre a efetivação da amortização extraordinária dos CRI com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da efetiva realização da amortização extraordinária, informando (a) a data em que se efetivará o resgate, que deverá corresponder à data que seja 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB pela Devedora; e (b) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI.

4.1.13.6. O valor a ser informado pela Emissora à Devedora na forma prevista no Parágrafo Quarto da Cláusula 06 da CCB, deverá sempre corresponder ao valor necessário ao resgate do maior número de CRI possíveis, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros devidos e não pagos até a data do resgate antecipado, sempre observado o limite estabelecido pela Devedora na Comunicação da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, não sendo possível o resgate fracionário de CRI.

4.1.13.7. Os recursos recebidos pela Emissora decorrentes da aceitação da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB serão integralmente utilizados pela Emissora para resgate integral dos CRI de titularidade dos Titulares de CRI que tiverem aderido expressamente à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado o item 4.1.13.4 acima. O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela CETIP. A data de resgate antecipado dos CRI deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a CETIP deverá ser comunicada com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência.



4.1.13.1.8. Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

4.1.14. Vencimento Antecipado: Será considerado como um evento de vencimento antecipado dos CRI, a declaração de vencimento antecipado da CCB ("Evento de Vencimento Antecipado dos CRI"), o que ocorrerá nas seguintes hipóteses:

Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos

(a) inadimplemento, pela Direcional, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária de pagamento de principal, juros e das despesas previstas nas Cláusulas 12 e 13 da CCB, estabelecido na CCB, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data em que se tornou devida;

(b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada), em especial, mas sem se limitar às seguintes: (i) no caso de falência da Direcional, ou de concurso de credores; e (ii) se a Direcional cair em insolvência ou falir;

(c) (i) decretação de falência da Direcional; (ii) pedido de autofalência pela Direcional; (iii) pedido de falência da Direcional formulado por terceiros não elidido no prazo legal, (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Direcional, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (v) liquidação, dissolução ou extinção da Direcional;

(d) protestos de títulos contra a Direcional, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$11.000.000,00 (onze milhões de reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Data de Desembolso da CCB, e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que a Direcional tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o julzo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Direcional no prazo supra mencionado;

(e) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Direcional, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$11.000.000,00 (onze milhões de reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Data de Desembolso da CCB, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para cumprimento;



(f) pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no estatuto social da Direcional, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, se estiver inadimplente com qualquer obrigação, pecuniária ou não, descrita nos Documentos da Operação;

Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automáticos

(g) exceto pelo disposto nos itens (i), (r) e (s) abaixo, descumprimento, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta Restrita, incluindo, mas não se limitando à CCB, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data em que se tornou devida;

(h) (i) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Direcional não decorrente da CCB cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$11.000.000,00 (onze milhões de reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde Data de Desembolso da CCB, caso a Devedora não apresente contestação judicial ao referido inadimplemento em até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento, ou (ii) decretação de vencimento antecipado de qualquer contrato financeiro da Devedora não decorrente da CCB cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$11.000.000,00 (onze milhões de reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde Data de Desembolso da CCB;

(i) caso a Garantia seja objeto de penhora, sequestro, arresto, qualquer outra forma de constrição judicial ou questionamento judicial por qualquer terceiro, com a emissão, por julzo brasileiro ou internacional, de decisão, ainda que liminar ou precária, sentença ou acórdão (ou instituto jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável), ainda que sujeito a recurso, que, a critério do credor da CCB, afete o exercício de qualquer de seus direitos sob a Garantia e (i) tal decisão, sentença ou acórdão não seja revertida em sua plenitude no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido pronunciada (ou em maior prazo, se assim fixado pela decisão, sentença ou acórdão em questão) ou (ii) Cedentes Fiduciários não providenciem a substituição/reposição da Garantia nos termos da Cláusula 8.1(v) do Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis seguintes a qualquer desses eventos, ou no respectivo prazo legal, o que ocorrer primeiro;

(j) redução de capital da Direcional, exceto: (i) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados, ou (ii) se o valor da redução de capital for inferior a 10% (dez por cento) do valor do patrimônio líquido da Devedora apurado conforme suas últimas



informações financeiras trimestrais (ITR) em relação à data da redução de capital, desde que a Devedora e as demais Cedentes Fiduciárias estejam adimplentes com suas obrigações previstas na CCB e nos demais documentos da Oferta Restrita;

(k) mudança ou alteração do objeto social da Direcional, de forma a alterar as atuais atividades principais da Direcional ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito do credor da CCB;

(l) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Direcional, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Direcional, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Direcional comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Direcional até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(m) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Direcional, dos direitos e obrigações assumidos nos termos na CCB, sem o consentimento prévio por escrito do credor da CCB;

(n) cisão, fusão ou incorporação da Direcional por outra sociedade;

(o) quaisquer mudanças de controle societário, direto e/ou indireto, da Direcional, sem o consentimento prévio por escrito do credor da CCB;

(p) não pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes da CCB (exceto pelo disposto na alínea "a" acima) e dos demais documentos da Oferta Restrita no prazo estipulado;

(q) não observância do seguinte Índice financeiro, calculado pela Direcional, com relação às demonstrações financeiras consolidadas da Direcional, conforme aplicável, em bases consolidadas e de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, a serem verificados, pelo Agente Fiduciário, trimestralmente ("Índice Financeiro"): Dívida Líquida / Patrimônio Líquido < 0,50 (cinquenta centésimos). Para os fins deste Termo de Securitização, considera-se (a) "Dívida Líquida": corresponde ao somatório da dívida onerosa da Direcional, representada pelos empréstimos e financiamentos contratados junto a instituições financeiras ou no mercado de capitais, nacional ou internacional, tais como financiamento a produção, leasing, debêntures, cessão de recebíveis, certificado de recebíveis imobiliários (CRI) e securitização de recebíveis,



registradas no passivo circulante e não circulante, subtraído das disponibilidades (que corresponde ao somatório das rubricas "caixa e equivalente de caixa" e "aplicações financeiras"), em qualquer caso, conforme demonstrado no balanço patrimonial constante de suas demonstrações financeiras consolidadas; (b) "Patrimônio Líquido": o patrimônio líquido consolidado da Direcional, conforme demonstrado no balanço patrimonial constante de suas demonstrações financeiras consolidadas. Tal Índice Financeiro, acompanhado da sua memória de cálculo, deverá ser enviado pela Direcional ao Agente Fiduciário, com cópia ao credor da CCB, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da divulgação das suas demonstrações financeiras à CVM, a partir do segundo trimestre do exercício social de 2014 (inclusive).

(r) não utilização da totalidade dos recursos decorrentes da CCB, da forma prevista no Quadro VI da CCB, até a sua data de vencimento;

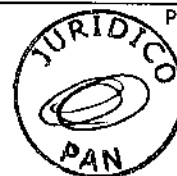
(s) caso o Índice de cobertura mínimo estabelecido na Cláusula III do Contrato de Cessão Fiduciária não seja regularizado no prazo estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária;

(t) na hipótese de a Direcional ou suas partes relacionadas, tentar ou praticar qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, os Documentos da Operação e/ou qualquer das respectivas cláusulas ou de qualquer outro contrato relativo aos Documentos da Operação;

(u) a constatação, a qualquer momento, de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção material quanto a qualquer declaração ou garantia prestada pela Direcional nos Documentos da Operação, sem que o evento que deu causa a tal declaração ou garantia seja devidamente sanado no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência; e

(v) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte na perda da propriedade ou posse direta de parte substancial dos ativos da Direcional ou na incapacidade de gestão de seus negócios, pela Direcional, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete substancialmente a capacidade de pagamento, pela Direcional, de suas obrigações relativas aos Documentos da Operação.

4.1.14.1. Na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático da CCB, desde que não sanados nos prazos de cura ali estabelecidos, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI a ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos contados da data em que tiver conhecimento acerca da ocorrência do evento de vencimento



antecipado não automático da CCB, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tais eventos. Caso os Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação votem por orientar a Emissora a se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado da CCB, em qualquer convocação, a Emissora deverá assim se manifestar, caso contrário, o vencimento antecipado da CCB deverá ser declarado. A não realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI no prazo de 20 (vinte) dias será interpretada como manifestação favorável ao vencimento antecipado da CCB.

4.1.14.2. Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI (sendo nos casos de eventos de vencimento antecipado não automáticos, caso haja o efetivo vencimento antecipado da CCB na forma acima prevista), o Agente Fiduciário, assim que tomar ciência de sua ocorrência, tempestivamente notificará a Emissora para que esta efetue o pagamento necessário para a liquidação integral dos CRI no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do recebimento dos recursos pagos pela Devedora. Caso a Emissora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado mesmo tendo recebido os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários tempestivamente, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Oitava deste Termo.

4.1.14.3. A Direcional informará à Emissora e ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, sendo certo que até o vencimento do prazo de cura, se aplicável, os titulares dos CRI não poderão declarar antecipadamente vencida a dívida objeto da CCB e do CRI. Caso a Emissora, a Securitizadora, o Agente Fiduciário ou os titulares dos CRI tomem conhecimento da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático dos CRI por outros meios que não pela notificação prevista nesse parágrafo, deverão notificar a Direcional sobre a ocorrência de tal evento em até 2 (dois) Dias Úteis.

4.1.15. Multa e Juros Moratórios: Conforme os encargos recebidos pela CCB.

4.1.16. Local de Pagamentos: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso por, qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na CETIP nas Datas de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.



4.1.17. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.1.18. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

4.1.18.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.1.19. Registro para Distribuição e Negociação: Os CRI serão registrados para negociação no mercado secundário no CETIP 21, e, distribuídos, com intermediação do Coordenador Líder de acordo com os procedimentos do CETIP 21.

4.1.20. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão. O destino final dos recursos captados por meio da CCB será o financiamento direto ou por meio de participação societária em sociedades de propósito específico, especialmente para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários com fins habitacionais relacionados no Anexo II da CCB, conforme aditado de tempos em tempos, através do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos, construção e/ou desenvolvimento de tais Empreendimentos ("Imóveis"), no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes a tais empreendimentos, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico.

4.1.21. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre a CCB, os Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios, a Conta Centralizadora e sobre a Garantia, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.22. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

4.2 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.



- 4.3 Classificação de Risco: Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco.
- 4.4 Condição Suspensiva: A eficácia da emissão dos CRI objeto deste Termo de Securitização, encontra-se suspensa, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, até que o valor de principal da CCB seja desembolsado pelo Itaú à Direcional.
- 4.5 Garantia: Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, as Cedentes Fiduciárias cederam em favor da Emissora (i) os direitos creditórios oriundos do preço de aquisição das unidades residenciais, originário dos contratos imobiliários, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pelos devedores das unidades às Cedentes Fiduciárias em decorrência da negociação das unidades habitacionais, bem como todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária, multas, juros de mora e remuneratórios, penalidades, indenizações e demais encargos previstos nos contratos imobiliários ("Direitos Creditórios Imobiliários"), (ii) os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da titularidade pelas Cedentes Fiduciárias das contas bancárias descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, e mantidas junto ao Agente de Garantia pelas Cedentes Fiduciárias, em que são depositados os valores devidos pelos devedores das unidades habitacionais, nos termos dos contratos imobiliários ("Contas Vinculadas" e "Direitos Creditórios das Contas Vinculadas", respectivamente), (iii) os direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras nos termos do referido Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos Creditórios de Aplicações Financeiras").

4.5.1. As Cedentes Fiduciárias obrigaram-se a manter cedidos fiduciariamente, durante todo o prazo da CCB, observado o disposto na Cláusula 3.1.3 do Contrato de Cessão Fiduciária (i) os Direitos Creditórios das Contas Vinculadas, (ii) os Direitos Creditórios de Aplicações Financeiras, e/ou (iii) os Direitos Creditórios Imobiliários que tenham um prazo máximo de vencimento não posterior à data de pagamento da próxima parcela subsequente de pagamento do principal e juros conforme item 3.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária ("PMT"); que representem, considerados conjuntamente, no mínimo, 100% (cem por cento) do montante correspondente à próxima PMT ("Índice de Cobertura Mínimo"). O Agente de Garantia será responsável pelo monitoramento diário do cumprimento, pelas Cedentes Fiduciárias, do Índice de Cobertura Mínimo, com base nas últimas informações recebidas nos termos dos itens 3.1.1 e 3.1.2 do Contrato de Cessão Fiduciária.

4.5.2. O Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer aditamentos, serão objeto de registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da data de sua celebração.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, nos termos do Contrato de Distribuição. Para tanto, o Coordenador Líder poderá

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 22 de 57



acessar até, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição e integralização dos CRI por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

5.2 De acordo com o plano de distribuição, os CRI serão distribuídos sob regime de garantia firme de colocação, no montante de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

5.3 A colocação dos CRI junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados e depois de decorridos 90 (noventa) dias da sua respectiva subscrição, nos termos dos artigos 13 e observado o disposto no artigo 15, parágrafo primeiro, da Instrução CVM n.º 476, e do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476.

5.4 O prazo máximo de colocação dos CRI será até 05 de maio de 2014, observado o disposto no artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 476 ("Prazo de Colocação").

5.5 Durante todo o Prazo de Colocação, o preço de subscrição dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

5.6 Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, seguem como Anexos II, III, e IV ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA SEXTA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1 Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, sobre a CCB, a Conta Centralizadora e a Garantia, nos termos da declaração constante do Anexo V deste Termo de Securitização.

6.1.1 O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, para registro e custódia conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931.

6.2 Os Créditos Imobiliários, a CCB, a Conta Centralizadora e a Garantia sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514.

6.2.1 O Patrimônio Separado será composto pela CCB, pela CCI, pela Conta Centralizadora e pela Cessão Fiduciária, e destinar-se-á especificamente ao pagamento

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZACAO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 23 de 57



dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514, tratado na presente cláusula.

6.3 Os Créditos Imobiliários, a CCB, a Conta Centralizadora e a Garantia objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1 A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514.

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

7.2.1. Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação da via original negociável da CCB que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia da CCB à Instituição Custodiante previamente ao registro da CCI; e
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária e extraordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão efetuadas pela Emissora nos termos do item 3.3 e 3.4 do Contrato de Cessão, respectivamente.

7.3. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- a) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Direcional, observadas as condições estabelecidas na CCB e nos demais Documentos da Operação;
- b) apurar e informar à Direcional, mensalmente, o valor das parcelas devidas;



- c) emitir os termos de liberação de garantia, em conjunto com o Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as condições estabelecidas nos Documentos da Operação; e
- d) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

CLÁUSULA OITAVA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1 A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora conforme estipulado na CCB; e
- (e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

8.2 Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital



deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

8.3 Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 8.2. acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou a nomeação de outra instituição administradora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

8.3.1 A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

8.4 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos da CCB, dos Créditos Imobiliários, da Garantia e/ou dos recursos oriundos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir a CCB, os Créditos Imobiliários, a Garantia e/ou os recursos oriundos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

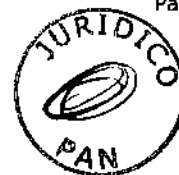
CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 26 de 57



mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, da Conta Centralizadora e da Garantia;
- (v) foi contratado escritório especializado para avaliar que os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vi) observado o disposto no item (v) acima, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora, as Cedentes Fiduciantes ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

9.2. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

9.2.1 A Emissora se compromete a informar imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar, na qualidade de credor da CCB, em relação à CCB, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula Onze abaixo.

9.3 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que foi contratado escritório especializado para a análise diligente e a Emissora analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores ou aos Titulares de CRI, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo.



[Handwritten signatures and initials]

- 9.4 A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Investidores ou os Titulares de CRI, conforme o caso, e o Agente Fiduciário caso tenha conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DEZ – AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1 A Emissora nomeia e constitui a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

10.2 O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo, ressaltando, no entanto, que o Contrato de Cessão Fiduciária foi celebrado nesta data e, por esse motivo, está pendente de registro. Nesse sentido, (a) a Garantia não é exequível na presente data, e (b) a Garantia não é suficiente se considerado o saldo devedor da Emissão na presente data. O prazo previsto para registro do Contrato de Cessão Fiduciária está explicitado no item 4.5.1 acima;
- (vi) ter verificado a regularidade da constituição da Garantia, bem como valor dos bens dados em garantia, ressalvado o disposto descrito no item (v) acima no que se refere à sua exequibilidade e suficiência;
- (vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada; e



(viii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo e conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora firmado em 05 de dezembro de 2000 e Rerratificado em 21 de março de 2011. Ambos encontram-se registrados no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça, inclusive a CCB, a Garantia e os recursos da Conta Centralizadora;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;



[Handwritten signatures and initials]

- (x) verificar a regularidade da constituição da Garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (xi) intimar a substituição/reposição da Garantia, na forma disposta na Cláusula 8.1(v) do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (xii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (xiii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (xiv) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 13 abaixo;
- (xv) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvi) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI;
- (xvii) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (xviii) convocar Assembleia de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; e
- (xx) conferir o cálculo do Valor Nominal Unitário de cada CRI, realizado pela Securitizadora, disponibilizando-o aos Titulares de CRI através da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores.

10.5 O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, o valor de (A) R\$11.160,48 (onze mil, cento e sessenta reais e quarenta e oito centavos) equivalente a uma parcela de implementação e uma parcela semestral, a ser paga ao Agente Fiduciário no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e (B) R\$5.580,24 (cinco mil, quinhentos e oitenta reais e vinte e quatro centavos) equivalente às parcelas semestrais, a serem pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes até o resgate total

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EFDA
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 30 de 57



dos CRI, atualizada pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

10.5.1. A remuneração definida no item 10.5, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.5.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista no item 10.5, acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

10.5.3 No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência e excussão das Garantias, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas.

10.5.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (impostos sobre serviços de qualquer natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.5.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

10.6. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMOS_SECURITIZACAO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 31 de 57



as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas. Igualmente será ressarcido em caso de despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, assessoria legal, entre outros, observando-se que a Securitizadora será comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

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

10.8. A Instituição Custodiante receberá da Emissora, desde que efetivamente comprovadas, todas as despesas relativas à Escritura de Emissão de CCI, bem como as despesas de custódia, registro e uso do terminal da CCI pela Instituição Custodiante, e seus honorários, e ainda, as despesas relativas à manutenção da CCI nos sistemas de registro e negociação administrados pela CETIP, bem como as eventuais despesas de locomoção das partes para obtenção das assinaturas dos representantes legais das partes na Escritura de Emissão de CCI.

10.8.1. A Instituição Custodiante receberá da Emissora, como remuneração pela prestação dos serviços de custódia da CCI, os seguintes valores:

- (i) pela implantação da CCI, será devido o valor de R\$200,00 (duzentos reais) a ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis após a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI; e
- (ii) por qualquer alteração à CCI, será devido o valor de R\$200,00 (duzentos reais), a ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis após a referida alteração da CCI no sistema da CETIP.

10.8.2 As parcelas mencionadas na Cláusula 10.8.1. "ii" acima serão ajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo Índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.



10.8.3. Os valores mencionados no item 10.8.2 acima, serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IR (imposto de renda) e, o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.8.4. Em caso de mora no pagamento de quaisquer despesas no âmbito da Escritura de Emissão de CRI, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor do débito em atraso, calculados dia a dia.

10.8.5. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

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

- (i) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

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

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

10.12. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

CLÁUSULA ONZE - ASSEMBLEIA GERAL

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



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

11.3 Observado o disposto no item 11.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credor da CCB, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCB, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Direcional, sem prejuízo do disposto no item 11.3.4 para as hipóteses relacionadas a eventos de vencimento antecipado não-automáticos da CCB.

11.3.1 A Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 11.3. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da CCB.

11.3.2 Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe à Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, sem prejuízo do disposto no item 11.3.4 para as hipóteses relacionadas a eventos de vencimento antecipado não-automáticos da CCB.

11.3.3 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente à Direcional, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

11.3.4 Conforme previsto na Cláusula 4.1.14.1 acima, na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático da CCB, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI desde que tome ciência da ocorrência do referido evento, a ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos contados da data em que tiver conhecimento do evento de vencimento antecipado não automático da CCB, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tais eventos. Caso os Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação votem por orientar a Emissora a se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado da CCB, em qualquer convocação, a Emissora deverá assim se manifestar, caso contrário, o vencimento antecipado da CCB deverá ser declarado. A



não realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI no prazo de 20 (vinte) dias mencionado acima será interpretada como manifestação favorável ao vencimento antecipado da CCB.

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

11.5 A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

11.6 Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

11.7 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

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

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

11.10 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes.

11.11 As propostas de alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação (i) às Datas de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal dos CRI; (ii) aos Juros e à Amortização de Principal dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) à quaisquer alterações na CCB que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vi) quaisquer alterações na Garantia que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; (vii) hipóteses de resgate antecipado e/ou os Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI; e/ou (viii) quoruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia dos Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.12. As Assembleias de Titulares de CRI serão realizadas no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-AB80-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SÉCURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 35 de 57



convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

CLÁUSULA DOZE - DESPESAS DA EMISSÃO

12.1 Serão de responsabilidade:

a) da Direcional:

- (i) remuneração do Coordenador Líder;
- (ii) despesas previstas na Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão; e
- (iii) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação.

b) do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários, da CCB, da Garantia e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (iv) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

c) da Securitizadora, as despesas com o Agente Escriturador e com o Banco Liquidante.

12.2 Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo VI a este Termo.

CLÁUSULA TREZE – PUBLICIDADE

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 36 de 57



13.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal "O Dia", obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

13.2 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

13.3. Na hipótese de recebimento da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, a Emissora comunicará aos Titulares dos CRI sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 13.1 acima.

CLÁUSULA QUATORZE - REGISTRO DO TERMO

14.1 O Termo será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados, nos termos da declaração constante do Anexo V deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINZE - NOTIFICAÇÕES

15.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes conforme disposições deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Se para a Emissora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, n.º 1.374, 10º andar

São Paulo - SP

At.: Frederico Pessoa Porto

Telefone: (11) 4081-4754

Fac-símile: (11) 4081-4721

Correio eletrônico: frederico.porto@grupopan.com e ri_bs@grupopan.com

Se para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, grupo 205

CEP 22640-100- Rio de Janeiro/RJ

At.: Gustavo Dezouart e Henrique Noronha

Telefone: (21) 3514-0000

INSTRUMENTO: TS

AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A

IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 37 de 57



Fac-símile: (21) 3514-0099

Correio eletrônico: gustavo.dezouart@oliveiratrust.com.br e ger1.agente@oliveiratrust.com.br

15.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que com confirmação de recebimento. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DEZESSEIS – FATORES DE RISCO

16.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

16.1.1. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Direcional podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Direcional e, portanto, a capacidade da Direcional efetuar o pagamento dos CRI, poderão ser afetados de forma adversa. Os CRI não estão sujeitos a risco de crédito do Coordenador Líder, correndo risco de crédito da Devedora. Os CRI estarão sujeitos a riscos relacionados ao não pagamento das obrigações pela Devedora, notadamente quando houver falência, recuperação judicial ou extrajudicial e à insuficiência de garantias, existindo a possibilidade de perda substancial do patrimônio líquido em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários.

16.1.2. Para os efeitos desta Cláusula Dezesseis, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Direcional, quer se dizer que o risco, incerteza, poderá, poderia produzir, ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Direcional, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula Dezesseis como possuindo também significados semelhantes. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZACAO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 38 de 57



- a) **Direitos dos Credores da Emissora**: a presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis n.º 9.514/1997 e n.º 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- b) **Pagamento Condicionado e Descontinuidade**: as fontes de recursos para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem exclusivamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação da Garantia. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos mencionados recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial da CCB, dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI e a Emissão não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora;
- c) **Riscos Financeiros**: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- d) **Risco Tributário**: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Investidores a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já realizadas;
- e) **Risco de Pagamento antecipado facultativo ou Vencimento Antecipado**: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a pagamento antecipado facultativo ou vencimento antecipado. A ocorrência destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, bem como diminuir a expectativa de remuneração a longo prazo dos Titulares de CRI;



- f) **Risco em Função da Dispensa de Registro**: a Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- g) **Risco de Estrutura**: a presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de CRI, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- h) **Risco de Compensação**: embora esteja previsto na CCB, na CCI e no Contrato de Cessão a proibição de compensação dos Créditos Imobiliários com quaisquer créditos detidos pela Devedora contra o Itaú ou contra a Emissora, conforme o caso, a Devedora poderá efetuar tais compensações, o que afetaria o pagamento dos Créditos Imobiliários para o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Investidores. Além disso, os devedores dos direitos creditórios cedidos no âmbito da Cessão Fiduciária podem compensar os valores devidos a tal título com eventuais créditos detidos contra as Cedentes Fiduciárias, o que afetaria o depósito dos recursos referentes aos referidos direitos creditórios na conta vinculada, na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária;
- i) **Risco de não Constituição da Garantia**: a Garantia ainda não se encontra totalmente constituída, até a data de assinatura deste Termo, tendo em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos previstos do Contrato de Cessão Fiduciária, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da Garantia, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais;

Além disso, o Contrato de Cessão Fiduciária prevê a possibilidade, a critério exclusivo da Direcional e/ou das Cedentes Fiduciárias, e independentemente de aprovação prévia pela Emissora e pelo Agente de Garantia a cessão fiduciária adicional de direitos creditórios em condições equivalentes aos Direitos Creditórios Imobiliários detidos por outras sociedades de propósito específico controladas pela Devedora mediante celebração de aditamento nos termos da minuta constante do Anexo V ao referido Contrato de Cessão Fiduciária. A cessão fiduciária sobre novos direitos creditórios independe de critérios de



elegibilidade e somente será constituída mediante inclusão dos mesmos na listagem constante do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária e registro dos respectivos aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária nos registros de títulos e documentos competente, o que poderia impactar negativamente a excussão da referida Garantia caso o Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária não esteja devidamente atualizado e o respectivo aditamento registrado em registro de títulos e documentos competente;

- j) **Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado:** a auditoria legal conduzida pelo escritório especializado foi realizada com escopo limitado à Direcional e às Cedentes Fiduciantes, envolvendo os documentos por elas disponibilizados, visando a (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Direcional e das Cedentes Fiduciantes para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar aspectos imobiliários e ambientais relevantes relacionados aos empreendimentos que serão objeto de financiamento por meio da utilização dos recursos da CCB; (iv) analisar, por amostragem, os aspectos formais de constituição dos contratos cujos recebíveis serão cedidos fiduciariamente no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária na data de sua assinatura; e (v) analisar os contratos financeiros relevantes da Emissora em vigor até a data deste Termo.

Com base na revisão dos documentos relacionados ao empreendimento imobiliário denominado "Ipiranga" no âmbito da auditoria legal, foi verificado que o referido empreendimento encontra-se em área contaminada e que há plano de intervenção, no qual estão descritas as medidas a serem realizadas pela Direcional para fins de remediação da área contaminada e seu respectivo monitoramento, sendo que tal plano de intervenção foi aprovado pela CETESB – Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, ligada à Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, conforme Parecer Técnico nº 008/13/CA, datado de 10 de julho de 2013.

Adicionalmente, foi verificado que os empreendimentos denominados "Up life" e "The Point" são predominantemente residenciais, sendo que o empreendimento "Up Life" será composto por 312 unidades residenciais e 27 lojas e o empreendimento "The Point" será composto por 144 unidades residenciais e 12 lojas.

- k) **Risco da Administração dos Diretos Creditórios:** A Devedora e as Cedentes Fiduciantes são as únicas responsáveis pela apuração dos valores dos recebíveis a serem direcionados para as Contas Vinculadas no âmbito do



Contrato de Cessão Fiduciária, o que poderá impactar negativamente a eventual excussão de tal Garantia;

- l) **Risco relativo à Guarda dos Documentos Comprobatórios da Garantia pela Devedora**: Conforme previsto na Garantia, os documentos comprobatórios da Garantia (exceto pelos próprios contratos de constituição da Garantia) ficarão sob a guarda de cada uma das Cedentes Fiduciárias, de forma que caso seja necessária a excussão da Garantia, as Cedentes Fiduciárias poderão se negar a apresentar os referidos documentos comprobatórios necessários para a execução, ou tardar na sua entrega, acarretando assim em demora ou até mesmo em impossibilidade de excussão da Garantia, o que afetará negativamente os interesses dos Titulares de CRI;
- m) **Risco de Insuficiência da Cessão Fiduciária**: Conforme mencionado na Cláusula 4.5 deste Termo, a Garantia prevista no Contrato de Cessão Fiduciária não é suficiente para pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI considerando o valor do saldo devedor dos CRI na Data de Emissão dos CRI. Sendo assim, caso seja necessário executar tal Garantia, seu valor poderá não ser suficiente para pagar os valores devidos aos Titulares dos CRI, prejudicando os mesmos;
- n) **Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco**: Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares dos CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores Qualificados, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo; e
- o) **Demais Riscos**: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DEZESSETE - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-IT): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 42 de 57



remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

17.3 Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quoruns previstos neste Termo, e; (ii) pela Emissora.

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

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

17.6 As Partes concordam que o presente Termo poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente quando tal alteração decorrer exclusivamente da (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM ou da CETIP, (ii) quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI, ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, exceto se qualquer das alterações previstas nos itens (i) a (iii) acima (a) alterem quaisquer dos prazos aqui previstos, taxa de remuneração, hipóteses de vencimento antecipado, obrigações da emitente ou direitos dos credores; (b) afetem a validade ou exigibilidade da CCB e/ou dos CRI, ou (c) possam novar a dívida; casos em que será necessária aprovação expressa do Credor e/ou dos Titulares de CRI.

CLÁUSULA DEZOITO - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

18.1 As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

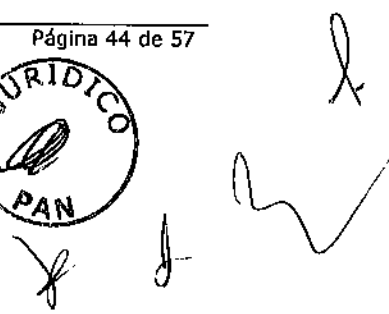


18.2 Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

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


São Paulo, 26 de março de 2014.

* * * * *



[Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 341ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 26 de março de 2014]

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome: Roberto Saka
Cargo: Superintendente



Nome: Fernanda Akemi Iqueda
Cargo: Procuradora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Nome: Sônia Regina Menezes
Cargo: Procuradora



Nome: Leonardo Cares P. Moreira
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS



Nome: GUILHERME A. F. ALVES
CPF: 063.299.686-24



Nome: SARA de PADUA ABDU
CPF: 394.908.548-32



ANEXO I

Descrição dos Imóveis aos quais serão destinados os recursos decorrentes da CCB.

(i) **(283) a. Condomínio Origem Oásis Residencial:** empreendimento denominado "Condomínio Origem Oásis Residencial", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 5 torres, de 2 e 3 quartos, totalizando 600 unidades, na cidade de Contagem, estado de Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Avenida Marechal Castelo Branco nº 265, lote 02, quadra 54, cuja área total é de 19.390,00m², registrado sob a matrícula n. 130.164, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem - MG. Consta no R.7 da matrícula do imóvel registro de incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

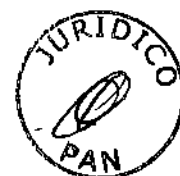
(ii) **(283) b. Sublime Oásis Spa Resort:** empreendimento denominado "Sublime Oásis Spa Resort", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, na cidade de Contagem, estado de Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Avenida Marechal do Rio Branco nº 265,, lote 03, na quadra 54, cuja área total é de 14.358,95m², registrado sob a matrícula nº 130.165, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem. Não consta na matrícula do imóvel registro de incorporação, porém existe alvará de construção aprovado. O empreendimento possui alvará de construção aprovado. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(iii) **(260) Madeirense:** empreendimento denominado "Madeirense", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 10 blocos, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Rua Francisco Rocha nº 39, Bairro Planalto, Distrito de Venda Nova, constituído pelos lotes 14 A, 15 A, 16 A, 17 A, 18 A, 19 A, 20 A, 21 A e 22 A, cuja área total é de 37.014,21m², registrados sob as matrículas n. 112.238, 112.239, 112.240, 112.241, 112.242, 112.243, 112.244, 112.245 e 112.246, respectivamente, do Cartório de Registro de Imóveis 5º Ofício de Belo Horizonte, Minas Gerais. Não consta na matrícula do imóvel registro de incorporação, porém o respectivo memorial de incorporação encontra-se em processo de registro. O empreendimento possui alvará de construção aprovado. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(iv) **(282) Prime Lagoa Residence:** empreendimento denominado "Prime Lagoa Residence", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial contemplando 10 torres, totalizando 298 unidades, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Rua Deputado Salim Nacur nºs 173 e 193, Bairro Santa Amélia, cuja área total é de 35.000 m², registrado sob a matrícula n. 110.423, do Cartório de Registro de Imóveis 6º Ofício de Belo Horizonte, Minas Gerais. Consta no R.2 da matrícula do imóvel registro de incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 4185783F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMOS_SECURITIZACAO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 46 de 57



finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(v) (286) Up Life – São Paulo: empreendimento denominado "Up Life – São Paulo", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial e comercial, contemplando 02 torres, com apartamentos de 02 e 03 quartos, totalizando 312 unidades e 27 lojas, na Capital do Estado de São Paulo, sobre o imóvel localizado na Rua Benjamim Pereira s/nº, Bairro Jaçanã, cuja área total é de 31.613,45 m², registrado sob a matrícula n. 216.867, do Cartório de Registro de Imóveis 15º Ofício da Capital do Estado de São Paulo. Consta no R.2 da matrícula do imóvel registro de incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido. Os recursos decorrentes da CCB serão utilizados pela Emitente para o financiamento da parcela do empreendimento que se refere exclusivamente ao desenvolvimento de unidades imobiliárias com fins habitacionais.

(vi) (203) Edifício Monte Rey Residencial Caiçara: empreendimento denominado "Edifício Monte Rey Residencial Caiçara", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 02 torres, totalizando 128 unidades, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Rua Dois Mil Quatrocentos e Oitenta e Seis, nº 50, Bairro Caparaó, cuja área total é de 6.970,01m², registrado sob a matrícula nº 106.053, do Cartório de Registro de Imóveis 6º Ofício de Belo Horizonte/MG. Consta no R.2 e AV.4 da matrícula do imóvel registro de incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(vii) (280) Condomínio Emotion Residence Caiçara: empreendimento denominado "Condomínio Emotion Residence Caiçara", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 02 torres, com apartamentos de 03 e 04 quartos, totalizando 76 unidades, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Rua Marambaia, nº 687, Vila Santa Terezinha, cuja área total é de 4.881,60 m², registrado sob a matrícula nº 113.902, do Cartório de Registro de Imóveis 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG. Consta no R.3 da matrícula do imóvel registro de incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(viii) (290) MG/Contagem – PUC Contagem: empreendimento denominado "MG/Contagem – PUC Contagem", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, na cidade de Contagem, estado de Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Rua Rio Comprido, Bairro Parque Belo Horizonte Industrial, constituído pelos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29, cuja área total é de 27.287,26m², registrado sob a matrícula nº 61.952, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG. Não consta na matrícula do imóvel registro de incorporação. O empreendimento possui alvará de construção aprovado. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(ix) (299) The Point: empreendimento denominado "The Point", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial e comercial, contemplando 01 torre, totalizando 144 unidades, 12 lojas e 18 vagas autônomas, na cidade de Brasília, no Distrito Federal, sobre o imóvel localizado na Rua das Pitangueiras, em Águas Claras, cuja área total é de 17.384,34

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMOS_SECURITIZACAO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 47 de 57



m², registrado sob a matrícula n. 341.668, do Cartório de Registro de Imóveis 3º Ofício do Distrito Federal. Consta no R.16 da matrícula do imóvel registro de incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido. Os recursos decorrentes da CCB serão utilizados pela Emitente para o financiamento da parcela do empreendimento que se refere exclusivamente ao desenvolvimento de unidades imobiliárias com fins habitacionais.

(x) (305) Condomínio Unique Residence: empreendimento denominado "Condomínio Unique Residence", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 01 torre, de 03 quartos, totalizando 36 unidades, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Avenida Professor Magalhães Penido nº 420/ Rua Padre Silveira Lobo nº 250/ Rua Professor Almeida Cunha nº 5, lotes 4, 20, 21 e 22A, Quadra 307, Bairro São Luiz, cuja área total é de 1.550,90m², registrado sob a matrícula nº 107.923, do Cartório de Registro do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG. Consta no R.1 e AV.4 da matrícula do imóvel registro de incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(xi) (287) Residencial Esplendore: empreendimento denominado "Residencial Esplendore", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 02 torres, com apartamentos de 03 e 04 quartos, totalizando 160 unidades, na cidade de Manaus, estado do Amazonas, sobre o imóvel localizado na Jacira Reis, nº 275, São Jorge, cuja área total é de 6.694,60m², registrado sob a matrícula nº 5.373, do Cartório de Registro de Imóveis 5º Ofício de Manaus/AM. Consta no R.2 da matrícula do imóvel registro de incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.



ANEXO II

Declaração do Coordenador Líder

Banco Itaú BBA S.A, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º. 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 341ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário, e com 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 prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 26 de março de 2014.

Banco Itaú BBA S.A

1. _____
Por:
Cargo:

2. _____
Por:
Cargo:



ANEXO III

Declaração da Companhia Securitizadora

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 341ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com o Banco Itaú BBA S.A, na qualidade de coordenador líder, com a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário e com 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 prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 26 de março de 2014.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:



ANEXO IV

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 341ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com o Banco Itaú BBA S.A, na qualidade de coordenador líder e com 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 prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 26 de março de 2014.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

1. _____
Por:
Cargo:

2. _____
Por:
Cargo:



ANEXO V

Declaração de Custódia

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", da Série DIRC, Número 002 ("CCI"), firmado em 21 de março de 2014 entre o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/4816-09 ("Emissor") e a Instituição Custodiante, **DECLARA**, que em 26 de março de 2014 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, a custódia e registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 341ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), datado de 26 de março de 2014, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO.

São Paulo, 26 de março de 2014.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

1. _____
Por:
Cargo:

2. _____
Por:
Cargo:



ANEXO VI

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda

Rendimentos nas Aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

Pessoas Jurídicas não Financeiras

O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.



Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Pessoas Físicas

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

Entidades Imunes e Isentas

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000) e não sejam considerados residentes em paraíso fiscal, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%.

Contribuição Social para o Programa de Integração Social – PIS e Contribuição Social sobre o Faturamento – COFINS

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 41857B3F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EFOA
IBBA_CRI_TERMOS_SECURITIZACAO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 54 de 57



Na sistemática não-cumulativa, as contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo permanente (arts. 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º das Leis nºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subsequentes).

Porém, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras, sujeitas à sistemática não cumulativa são classificados como receitas financeiras e, desse modo, ficam sujeitos à incidência da COFINS e da Contribuição ao PIS à alíquota zero, na forma fixada pelo Decreto nº 5.442/2005.

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, também não haverá a incidência das referidas contribuições sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos serão tributados pela COFINS, à alíquota de 4%, e pelo PIS, à alíquota de 0,65%.

Ganhos nas Alienações de CRI

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes

Não há uniformidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa física na alienação de CRI. Existem pelo menos duas interpretações a respeito da incidência do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação de CRI são tributados tais como os rendimentos de renda fixa, nos termos do artigo 65, caput e §1º, da Lei n.º 8.981 e em conformidade com as alíquotas regressivas acima descritas; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação de CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei n.º 8.383, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei n.º 8.850, sujeitos, portanto, ao IRF a ser recolhido pelo vendedor até o último dia útil do mês subsequente ao da apuração do



ganho de capital, à alíquota de 15%, estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei n.º 11.033.

Em virtude dessas divergências de interpretação e da inexistência de jurisprudência firmada sobre o assunto, recomenda-se aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

No caso de investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior que investirem em CRI no país (i) de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que (ii) não sejam domiciliados em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira, os ganhos auferidos nas operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas são isentos de tributação, conforme interpretação razoável da legislação tributária em vigor.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

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

Atualmente, os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio, tanto para a entrada quanto para a saída de recursos, à alíquota zero, conforme prevê o artigo 15-A, inciso XII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto n.º 8.023, de 04 de junho de 2013.

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

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.



ANEXO VII

Tabela de Amortização Acumulada dos CRI

DATAS DE PAGAMENTO DA CCB	Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO	PAGAMENTO DE JUROS	AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL	TAXA DE AMORTIZAÇÃO "TA"
01/04/2014	0	01/04/2014			
01/04/2015	1	06/04/2015	sim	sim	20,000000000000%
01/04/2016	2	05/04/2016	sim	sim	25,000000000000%
03/04/2017	3	05/04/2017	sim	sim	33,33333333300%
02/04/2018	4	04/04/2018	sim	sim	50,000000000000%
01/04/2019	5	03/04/2019	sim	sim	100,000000000000%

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 4185783F-5F06-4B5E-A8B0-F4DD47B1EF0A
IBBA_CRI_TERMOS_SECURITIZACAO_DIRECIONAL_CNPJ16614075

Página 57 de 57

