

**ATA DA PRIMEIRA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 167ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("ATA DA PRIMEIRA ASSEMBLEIA"), REALIZADA EM 30 DE JANEIRO DE 2019**

**DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Em 30 de janeiro de 2019, às 10:30 horas, no endereço da Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo reuniram-se os investidores da 167ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("CRI"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, e na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 01.875-9 ("Securitizadora").

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada nos termos do § 2º do artigo 71, e do § 4º do artigo 124, da Lei nº 6.404/76.

**PRESENÇA:** Representantes (i) dos detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente Ata da Primeira Assembleia ("Investidores"); (ii) da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e (iii) da Securitizadora.

**COMPOSIÇÃO DA MESA:** Fernando Ribeiro Starck Crestana – Presidente; e Marcelo Takeshi Yano de Andrade – Secretário.

**ORDEM DO DIA:** Diante do ajuizamento de pedido de recuperação judicial da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., nova denominação de Scopel Desenvolvimento Urbanos S.A. ("RJ"), deliberar sobre: (i) a contratação de um escritório de advocacia para defesa dos interesses dos Titulares dos CRI tendo em vista a RJ; (ii) a contratação da Certificadora de Créditos Imobiliários ("Certificadora") para realizar o serviço de Administração dos Créditos,

1



conforme proposta constante no Anexo III à presente Ata da Primeira Assembleia; e (iii) o pagamento pendente da Interservicer – Serviços de Crédito Imobiliário Ltda (“Interservicer”) devidos até a presente data.

**DELIBERAÇÕES:** O Presidente iniciou os trabalhos verificando o atingimento dos quóruns de instalação e deliberação, previstos no Termo de Securitização.

Os Investidores deliberaram por:

(i) contratar o escritório BM&A Advogados (“BM&A”), conforme proposta constante no Anexo II à presente Ata da Primeira Assembleia.

Considerando que o BM&A também atuará como advogado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 159ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, o quais também são detidos pelos Investidores (“CRI 159”), os honorários devidos ao BM&A deverão igualmente divididos entre o CRI e o CRI 159.

Ficou deliberado também que a contratação e pagamento dos honorários ficarão sob responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI e, no caso de insuficiência de recursos, o pagamento ficará sob a responsabilidade dos Titulares dos CRI, os quais deverão fazer o aporte de recursos necessários na Conta Corrente da Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis após comunicação por e-mail da Securitizadora nesse sentido;

(ii) aprovar a contratação da Certificadora para ser a nova Administradora dos Créditos conforme proposta constante no Anexo III à presente Ata da Primeira Assembleia, entretanto sua contratação pela Securitizadora se dará após comunicação por e-mail do investidor representando, nesta data, 92,31% (noventa e dois inteiros e trinta e um centésimos por cento) dos CRI à Securitizadora; e

*[Handwritten signature]*

2

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



(iii) realizar o pagamento da Interservicer, quando ingressar recursos na Conta Centralizadora, suficientes para realizar o pagamento, após realizados os pagamentos previstos nos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, conforme ora deliberados na presente Ata da Primeira Assembleia. Caso a Securitizadora realize o referido pagamento, os próximos recursos que ingressarem na Conta Centralizadora, a qualquer tempo, deverão ser destinados para reembolsá-la imediatamente.






Ressalva-se que 7,69% (sete inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) dos CRI são de titularidade de sociedade pertencente ao conglomerado econômico da Securitizadora, não tendo, assim, direito de voto na presente Ata da Primeira Assembleia.

Ficam a Securitizadora, o Agente Fiduciário e as demais partes envolvidas na emissão dos CRI autorizadas a providenciar o que for necessário para a formalização das matérias aprovadas nesta assembleia geral.

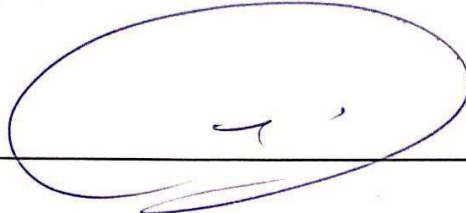
Todos os termos iniciados em letras maiúscula terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Série 2.010-167 celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário em 13 de julho de 2010 e sua respectiva rerratificação, exceto se de outra forma aqui definidos.

**DISPOSIÇÕES FINAIS:** Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, os Investidores, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente Ata da Primeira Assembleia, que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação no *website* da Securitizadora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via Sistema Empreses.net.

PÁGINA 1/1 DE ASSINATURAS DA ATA DA PRIMEIRA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 167ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, OCORRIDA EM 30 DE JANEIRO DE 2019.




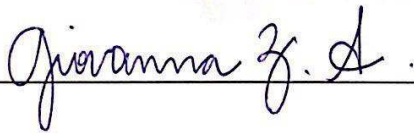
Fernando Ribeiro Starck Crestana  
Presidente da Assembleia

Fernando R. S. Crestana  
RG 29.495.272-x SSP/SP  
CPF 324.725.493-19

~~Marcelo Takeshi Yano de Andrade  
Procurador~~

Marcelo Takeshi Yano de Andrade  
Secretário

Giovanna Zoppi Scallet  
Procuradora



Brazilian Securities Companhia de Securitização  
Securitizadora

Daniele S. Leite

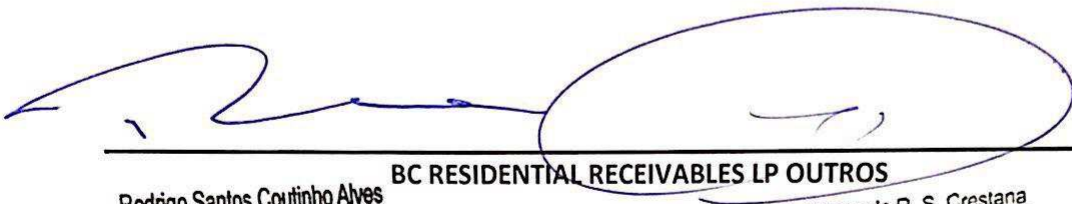
~~Marcelo Takeshi Yano de Andrade  
Procurador~~

Oliveira Trust DITVM S. Sonia Regina Monozes  
Agente Fiduciário

Sonia Regina Monozes  
Procuradora



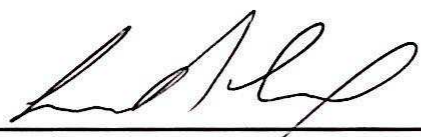
ANEXO I À ATA DA PRIMEIRA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 167ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 30 DE JANEIRO DE 2019 - LISTA DE PRESENÇA DOS INVESTIDORES



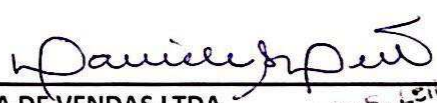
Rodrigo Santos Coutinho Alves  
CPF.: 092.823.107-01  
RG.: 12.715.330-2 IFPRJ

BC RESIDENTIAL RECEIVABLES LP OUTROS

Fernando R. S. Crestana  
RG 29.495.272-x SSP SP  
CPF 324.726.499-19



Inácio R. Caminha  
BM SUA CASA PROMOTORA DE VENDAS LTDA



Daniele S. Leite

(Inácio)



ANEXO II À ATA DA PRIMEIRA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 167ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 30 DE JANEIRO DE 2019 - PROPOSTA BMA

*[Restante da página deixado intencionalmente em branco.]*

g H

nt



São Paulo, 21 de dezembro de 2018.

**Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A.**

At.: Fernando Magno <[Fernando.Magno@btgpactual.com](mailto:Fernando.Magno@btgpactual.com)>;  
Felipe Solzki <[Felipe.Solzki@btgpactual.com](mailto:Felipe.Solzki@btgpactual.com)>  
Rafael Hosoi <[Rafael.Hosoi@grupopan.com](mailto:Rafael.Hosoi@grupopan.com)>

Ref.: Proposta de Trabalho

Prezados,

Agradecemos o convite formulado ao Barbosa Müssnich Aragão Advogados (“BMA” ou “Escritório”) e confirmamos a nossa disponibilidade e interesse em prestar nossos serviços de assessoria jurídica para a Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A. (“BS” ou “Cliente”), no contexto da recuperação judicial requerida pelas empresas Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. (“Urbplan”), Fleche Participações e Empreendimentos Ltda. (“Fleche”) e Outras (em conjunto “Grupo Urbplan”), autuada sob o nº 1041383-05.2018.8.26.0100 (“RI” ou “Recuperação Judicial”), em trâmite perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo (“Juízo da Recuperação”).

Durante contatos recentes procuramos entender melhor suas expectativas no tocante ao trabalho a ser realizado. Com base nisso, customizamos a nossa abordagem de trabalho para melhor atendê-los conforme será demonstrado adiante em nossa proposta.

Caso necessitem de informações adicionais, não hesitem em nos contatar.

Atenciosamente,

Sergio Savi  
Email: [sergio.savi@bmalaw.com.br](mailto:sergio.savi@bmalaw.com.br)  
Phone: +55 21 38241079

Eduardo G. Wanderley  
Email: [egw@bmalaw.com.br](mailto:egw@bmalaw.com.br)  
Phone: +55 11 2179 4536

## I. Proposta de Honorários

1

RIO DE JANEIRO Av. Almirante Barroso, 52 - 33º andar | 20031-000 | t. +55 21 3824-5757 f. +55 21 5824-5740  
SÃO PAULO Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 10º andar | 04543-011 | t. +55 11 2179-5300 f. +55 11 2179-5211  
BRASÍLIA Setor Comercial Sul - Qd 1 - Bl. F, 30 - 7º andar | 70397-900 | t. +55 61 3218-0300 f. +55 61 3218-0315

[www.bmalaw.com.br](http://www.bmalaw.com.br)



7



Nossa proposta de honorários encontra-se refletida no Anexo I da presente carta-proposta ("Proposta").

## II. Mudança de Premissas

Ao preparar a presente Proposta, o BMA baseou-se no escopo e premissas delineadas no Anexo I. Se, no decorrer do nosso trabalho, verificarmos (i) mudança de escopo do trabalho, (ii) alteração das premissas sobre as quais a presente Proposta foi formulada, e/ou (iii) que devido a qualquer outro fator os honorários propostos tornaram-se desproporcionais ao tempo trabalhado, o Cliente e o BMA negociarão, de boa-fé, eventuais ajustes na Proposta ora apresentada.

## III. Interrupção dos Serviços

Se, por qualquer razão, a prestação dos serviços pelo BMA ao Cliente for interrompida pelo Cliente, os honorários ainda não pagos ao BMA serão cobrados de forma proporcional, conforme aplicável.

## IV. Serviços não abrangidos pelo Escopo da Proposta

Para quaisquer trabalhos não abrangidos pelo Escopo do Trabalho, nossos honorários serão cobrados com base no tempo efetivamente gasto pelos profissionais do BMA no desempenho de tarefas, com base na taxa horária do BMA vigente quando da execução de tais trabalhos.

A taxa horária dos profissionais do BMA é baseada no nível de experiência de cada profissional. O intervalo das taxas horárias vigentes atualmente aplicáveis aos advogados aos quais o trabalho será atribuído estão indicadas no Anexo II.

## V. Serviços prestados por terceiros

Esta Proposta não abrange os serviços prestados por terceiros, como notários e outros consultores ou prestadores de serviços que podem estar envolvidos em questões específicas. A contratação de tais consultores ou prestadores de serviços, se necessária,

2





será previamente submetida à aprovação do Cliente e os honorários e despesas de tais profissionais serão negociado e pagos diretamente pelo Cliente.

#### VI. Despesas

Nossas despesas com viagens autorizadas, deslocamentos locais para atender a reuniões, mensageiros e outras taxas de entrega, serviço postal, transmissão por fax, fotocópias e demais custos de reprodução, telefonemas locais e interurbanos, custos decorrentes de conferências telefônicas, não estão incluídas na proposta de honorários apresentadas e deverão ser adiantadas pelo Cliente. Na hipótese de tais despesas serem pagas pelo BMA, os valores dispendidos deverão ser reembolsados pelo Cliente, mediante o recebimento da respectiva fatura de despesas enviada pelo BMA.

Custas judiciais, despesas com investigações patrimoniais e judiciais, registros em cartórios competentes, editais, taxas para registros, honorários periciais, honorários de assistentes técnicos, despesas com correspondentes, bem como outras despesas absolutamente extraordinárias também não estão incluídas na nossa proposta.

#### VII. Política de Faturamento

As faturas serão emitidas e enviadas ao Cliente para pagamento em 15 (quinze) dias.

As faturas emitidas serão enviadas de forma eletrônica, por e-mail, ao Cliente, conforme sua orientação.

Na hipótese de os serviços prestados envolverem diferentes veículos do BMA, cada veículo cobrará pelos serviços prestados e emitirá sua própria fatura, respeitados o valor dos honorários constantes nesta proposta. Na hipótese de haver faturas distintas, o BMA as emitirá simultaneamente, de modo a facilitar o controle pelo Cliente.

Os tributos e custos relacionados à emissão de novas faturas, por qualquer razão, serão suportados pelo Cliente e o pagamento de honorários e/ou despesas em questão continuarão a ser devidos na data de vencimento da fatura original.

Confirmamos que não temos qualquer conflito de interesses em assessorar o Cliente no âmbito da presente Proposta. Favor notar que o BMA sempre observa os mais altos padrões de ética para preservar as informações confidenciais do Cliente. Contudo, nosso

3

RIO DE JANEIRO Av. Almirante Barroso, 52 - 33º andar | 20031-000 | t. +55 21 3824-5757 f. +55 21 5824-5740  
SÃO PAULO Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 10º andar | 04543-011 | t. +55 11 2179-5300 f. +55 11 2179-5211  
BRÁSILIA Sotor Comerceil Sul - Qid 1 - Bl. F, 30 - 7º andar | 70397-900 | t. +55 61 3218-0300 f. +55 61 3218-0315

[www.bmalaw.com.br](http://www.bmalaw.com.br)



9



Escritório se reserva o direito de representar presentes ou futuros clientes que possam possuir interesses diversos daqueles do Cliente, sem o seu consentimento prévio, desde que tal atuação não esteja substancialmente relacionada aos serviços desta Proposta.


**VIII. Validade e Foro**

A presente Proposta é válida por 15 dias. Quaisquer controvérsias com origem na presente carta-proposta serão dirimidas pelo foro da comarca de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, ainda que mais privilegiado.

\*\*\*

Reiteramos nossa satisfação pelo convite formulado, aguardamos a manifestação de V.Sa., colocando-nos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

  
BMA Advogados  
Eduardo C. Wanderley

“De acordo” com os termos e condições da Proposta, datada de 21 de dezembro de 2018:

**Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A.**

Por:

Cargo:

**Testemunha 1**

Nome:

CPF/MF:

RIO DE JANEIRO Av. Almirante Barroso, 52 - 33º andar | 20031-000 | t. +55 21 3824-5757 f. +55 21 5824-5740  
SÃO PAULO Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.455 - 10º andar | 04543-011 | t. +55 11 2178-5300 f. +55 11 2178-5211  
BRÁSILIA Setor Comercial Sul - Qd 1 - Bl. F, 30 - 7º andar | 70397-900 | t. +55 61 3218-0300 f. +55 61 3218-0315

[www.bmalaw.com.br](http://www.bmalaw.com.br)

4

10







Testemunha 2

Nome:

CPF/MF:

5

RIO DE JANEIRO Av. Almirante Barroso, 52 - 33º andar | 20031-000 | t. +55 21 3824-5757 f. +55 21 5824-5740  
SÃO PAULO Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 10º andar | 04543-011 | t. +55 11 2179-5300 f. +55 11 2179-5211  
BRASÍLIA Setor Comercial Sul - Qd1 - Bl. F, 30 - 7º andar | 70397-900 | t. +55 61 3218-0300 f. +55 61 3218-0315

[www.bmalaw.com.br](http://www.bmalaw.com.br)



11

g

W



*Handwritten signature*

**Anexo I**  
**Proposta de Honorários**

1. Escopo dos Serviços:

Entendemos que o objetivo de nossa atuação é proteger os direitos creditórios associados à Séries 2.010-159 e 2.010-167 da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BS, cuja emissão é lastreada em recebíveis cedidos pelas empresas do Grupo Urbplan à BS ("Direitos Creditórios"), especialmente diante das notícias de desvio de recursos e do pedido de recuperação judicial.

Neste contexto, nosso trabalho compreenderá a representação da BS no processo de Recuperação Judicial, nos termos desta Proposta, bem como a implementação de estratégias extrajudiciais para defesa dos Direitos Creditórios. Todas as medidas, judiciais e extrajudiciais, terão sua implementação condicionada à pré-aprovação do Cliente.

Apenas a título exemplificativo, a Proposta ora apresentada não abrange o ajuizamento de ações judiciais contra as empresas do Grupo Urbplan ou terceiros, a defesa dos interesses do Cliente em eventual ação judicial autônoma, bem como a realização de pesquisas patrimoniais.

2. Honorários Advocatórios:

Sugerimos que nosso trabalho seja remunerado da seguinte forma:

(A) Pró-Labore

Para a execução dos trabalhos acima indicados, propomos o pagamento de pró-labore no valor fixo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), que serão faturados imediatamente e pagos pela BS ao BMA por transferência eletrônica disponível (TED) até 28 de dezembro de 2018.

(B) Honorários de êxito

6



9

40



Adicionalmente ao Pró Labore, propomos o pagamento de honorários de êxito em percentual variável, conforme tabela abaixo, sobre o saldo devedor dos CRIs, incluindo, mas não se limitando a obtenção de decisão judicial que permita o acesso aos recebíveis cedidos (inclusive os recebíveis retidos), a cessão do crédito para terceiros, celebração de acordos e dação em pagamento.

% Êxito	Prazo do evento de êxito – A partir de 21.1.2019
2.20%	3 meses
1.90%	3 a 6 meses
1.70%	6 a 9 meses
1.30%	9 a 12 meses
1.10%	Acima de 12 meses

O valor referente aos honorários de êxito serão devidos ao BMA a partir do ingresso de recursos no patrimônio do CRI ou em até 12 meses, o que ocorrer primeiro.

Eventuais honorários de sucumbência caberão, exclusivamente, aos advogados do BMA. O Cliente terá o direito, mas não a obrigação, de adquirir dos advogados do BMA os honorários de sucumbência pelo valor correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor fixado para a verba sucumbencial.

\*\*\*

7

RIO DE JANEIRO Av. Almirante Barroso, 52 - 33º andar | 20031-000 | t. +55 21 3824-5757 f. +55 21 5824-5740  
SÃO PAULO Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.455 - 10º andar | 04543-011 | t. +55 11 2179-8300 f. +55 11 2179-5211  
BRASÍLIA Setor Comercial Sul - Qd 1 - Bl. F, 30 - 7º andar | 70397-900 | t. +55 61 3218-0300 f. +55 61 3218-0315

[www.bmelaw.com.br](http://www.bmelaw.com.br)



13



ANEXO III À ATA DA PRIMEIRA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 167ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 30 DE JANEIRO DE 2019 - PROPOSTA CERTIFICADORA

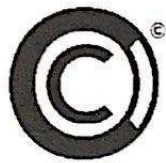
*[Restante da página deixado intencionalmente em branco.]*

g

h



h



**CERTIFICADORA**  
DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**PROPOSTA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

São Paulo, 27 de agosto de 2018  
Proposta nº 340.2/2018

15





## APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL

### *Introdução*

Fundada pelos sócios e alguns dos principais executivos da BRL TRUST Investimentos, a Certificadora de Créditos Imobiliários ("Certificadora") foi idealizada para prestar serviços financeiros voltados ao mercado de crédito imobiliário e ao Mercado de Capitais.

Seu principal objetivo é ser reconhecida, tanto pelo mercado imobiliário, quanto pelo Mercado de Capitais, como a melhor e mais completa solução para certificação, monitoramento e plataforma comercial para compra e venda de créditos imobiliários no mercado brasileiro.

Através do acompanhamento e/ou do gerenciamento dos créditos imobiliários, desde sua origem, a Certificadora assegurará a seus clientes, originadores ou investidores, maior agilidade, liquidez e segurança, para a securitização desses créditos, principalmente no que tange aos aspectos legais.

Seu propósito inovador converge com iniciativas dos órgãos reguladores, que buscam transparência e governança para o mercado de securitização, o que virá a contribuir para o crescimento da participação do mercado de capitais no financiamento imobiliário.

A Certificadora possui tecnologia própria, desenvolvida para acompanhamento, monitoramento, controle e cobrança de contratos imobiliários, desde sua origem.

### *Objeto, Valores, Missão & Visão*

Objeto – Criação de uma empresa de prestação de serviços financeiros voltados ao mercado de crédito imobiliário baseado nas seguintes premissas:

#### **Valores:**

- Credibilidade;
- Independência;
- Celeridade
- Transparência; e
- Acuracidade.

#### **Missão:**

Prover os mercados imobiliário e de capitais com sistemas e serviços que permitam o monitoramento permanente e sistemático de créditos imobiliários, certificando a legitimidade

2

16







e acurácia desses ativos, atuando ainda de forma a eliminar as ineficiências que dificultam e encarecem os processos de venda desses ativos no mercado de capitais.

**Visão:**

Ser reconhecida, tanto pelo mercado imobiliário, quanto pelo mercado de capitais, como a melhor e mais completa solução para certificação, monitoramento e plataforma comercial para compra e venda de créditos imobiliários no mercado brasileiro.

**O Projeto Certificadora - Uma Ponte entre os Mercados Imobiliário e de Capitais**

Uma plataforma de sistemas e serviços que condilia os interesses das companhias imobiliárias com os do mercado de capitais:

**Necessidades do Mercado Imobiliário:**

- De desenvolver novas fontes de capital;
- Estabelecer canal permanente com investidores institucionais;
- Agilizar os processos para securitização de recebíveis;
- Reduzir custos de transação para venda dos recebíveis; e
- Por fim, concentrar seus esforços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

**Necessidades do Mercado de Capitais:**

- Ampliar oferta de ativos de renda fixa;
- Aumentar a liquidez dos ativos;
- Transparência;
- Mensuração adequada de riscos e garantias;
- Capturar uma parte do spread oferecido pelos créditos Imobiliário;
- Segurança jurídica; e
- Baixo custo de transação.

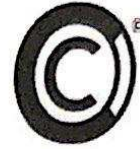
A Certificadora tem como objetivo criar a ponte de serviços entre o Mercado Imobiliário e o Mercado de Capitais

*g*

*40*



*7*  
*Mr*



À  
**Brazilian Securities S.A.**

**A/C Sr. Roberto Saka**

Prezados Senhor,

Sentimo-nos honrados em apresentar a presente proposta à **Brazilian Securities S.A.**, através da qual a Certificadora ("Contratada"), se propõe a prestar os serviços de Cobrança Ativa ("Service") para carteira de até 657 (seiscentos e cinquenta e sete) contratos de compra e venda da Urbplan ("Cliente").

#### **I. ESCOPO DOS SERVIÇOS:**

Apresentamos, a seguir, os serviços que a Contratada se propõe a executar no âmbito desta Proposta:

##### **1. SERVIÇOS DE COBRANÇA:**

###### **1.1. Cobrança Ativa ("Service")**

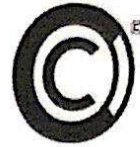
A cobrança ativa consiste na cobrança dos Créditos Imobiliários, mediante a emissão e postagem dos boletos e relacionamento direto com os mutuários, e a realização das seguintes atividades:

- a. Cadastrar todos os mutuários no Sistema de Controle Imobiliário ("SCI"), a partir das informações contidas na planilha com informações acerca dos mutuários devidamente preenchida pela Cliente e/ou pela cedente dos Créditos Imobiliários ("Cedente");
- b. Calcular o saldo devedor dos Contratos de Compra e Venda a partir da planilha supracitada, e da análise do quadro resumo;
- c. Registrar os boletos bancários na instituição de cobrança contratada e disponibiliza-los de forma eletrônica aos mutuários;
- d. Disponibilização de website "portal do mutuário", para que seja emitida segunda via de boletos, obtidos valores para pré-pagamentos, informe para declaração de imposto de renda;
- e. Disponibilização de número telefônico "call center" para atendimento dos mutuários;
- f. Disponibilizar o SCI para que os prestadores de serviço de cobrança a serem contratados pelo Cliente possam realizar a cobrança amigável dos créditos vencidos e não pagos, seguindo a régua de cobrança estabelecida pelo Cliente;

4

18





- g. Treinar os prestadores de serviço de cobrança amigável e extrajudicial sobre a utilização do SCI; e
- h. Disponibilizar ao Cliente, periodicamente, relatório contendo informações a respeito do comportamento da carteira administrada.

**1.1.2.** O prazo para o cadastro dos Contratos de Compra e Venda no SCI será definido pela Certificadora após o conhecimento da respectiva carteira de Créditos Imobiliários.

**1.1.3.** Para a implantação dos Contratos de Compra e Venda no SCI deverá ser disponibilizado à Contratada pelo Cliente (ou diretamente pela cedente/fiduciante): (i) planilha com informações acerca dos mutuários, cujo modelo será previamente enviado pela Certificadora, acompanhado (ii) da cópia dos referidos contratos e eventuais aditamentos. Sem prejuízo de ser implementada automatização ao processo de implantação, o qual, à época, deverá ser medido esforço e investimento.

**1.2.** A execução dos Serviços pela Certificadora encontra-se condicionada ao atendimento integral das seguintes condições precedentes:

- (i) conclusão da implantação da carteira no SCI junto ao banco depositário da conta arrecadadora dos Créditos Imobiliários com a emissão de "boleto teste";
- (ii) validação pelo Cliente dos dados da carteira implantados no SCI;
- (iii) apresentação pelo Cliente à Contratada de Procuração;
- (iv) definição pelo Cliente da Régua de Cobrança;
- (v) formalização pelas Partes do respectivo "Contrato de Servicer"; e
- (vi) abertura da Conta Arrecadadora pelo Cliente e disponibilização pelo Cliente à Certificadora do acesso à referida conta para a obtenção de extratos diários, arquivos de retorno e envio de arquivos de remessa.

5

19





## II. REMUNERAÇÃO E DESPESAS:

Pela prestação dos serviços previstos na presente Proposta, será devida à Contratada a seguinte remuneração:

### 1. Cobrança Ativa ("Servicer")

Em razão da quantidade de Contratos de Compra e Venda, deverá ser aplicado o valor unitário por contrato, observado o valor mínimo, conforme tabela abaixo, sendo o pagamento devido mensalmente até o dia 5 do mês subsequente à prestação do serviço.

Qty. Contratos	Servicer	Pagamento mínimo	Taxa de Implantação
De 01 a 500 contratos	R\$ 19,50 por Contrato	R\$ 5.000,00/mês	R\$ 50,00 por contrato, observado o valor mínimo de R\$ 3.000,00
De 501 a 1000 contratos	R\$ 19,00 por Contrato		
De 1001 a 1500 contratos	R\$ 18,50 por Contrato		
De 1501 a 2000 contratos	R\$ 18,00 por Contrato		
De 2001 a 2500 contratos	R\$ 17,50 por Contrato		
A partir de 2501 contratos	R\$ 17,00 por Contrato		

*Os valores acima não contemplam o custo de emissão dos boletos bancários.*

**Para fins dessa proposta será fixado o valor unitário por contrato em R\$ 17,00 por contrato, independentemente da quantidade de contratos sob gestão, sem prejuízo no pagamento mínimo mensal;**

Em adição a remuneração prevista acima, será devido à Certificadora pela:

(i) Assessoria Jurídica (Consultivo): será devido o valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por cada instrumento de quitação, distrato, aditamento e/ou cessão formalizados, acrescidos dos custos de postagem, despachante, despesas cartorárias, despesas de transporte e hospedagem, eventualmente incorridos.

(ii) Gerenciamento de Equipe para cobrança amigável e excussão de garantia: será devido o valor mensal de R\$ 50,00 (cinquenta reais) para cada unidade em processo de execução, não cumulativos com os valores da tabela acima.

**II.1. Todos os pagamentos relativos a remuneração acima serão acrescidos dos valores relativos ao IR (Imposto de Renda), Contribuição Social sobre Lucro Líquido - CSLL, ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a respectiva remuneração.**

6

20

*J*

40





II.2. Os valores citados neste Item II serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou pelo índice que vier a substituí-lo ou que seja substancialmente a ele semelhante, em caso de impedimento do seu uso, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas "pro-rata temporis".

II.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta Proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

### III. VIGÊNCIA E RESCISÃO

Após a aceitação desta Proposta, os termos do presente instrumento vigorarão e vincularão as partes por tempo indeterminado. Independentemente disto, qualquer das partes poderá rescindir o presente instrumento por aviso formal com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência. Qualquer rescisão ou rescisão do presente instrumento respeitará o seguinte: (a) imediato reembolso de todas as despesas e custos gerais necessárias à realização dos trabalhos ora propostos e efetivamente incorridos pela Contratada até a data da rescisão; e (b) manutenção da validade das obrigações dispostas em "Confidencialidade" e "Lei e Foro".

### IV. LEI E FORO

Esta Proposta é regida pelas leis brasileiras e terá como foro competente a Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer controvérsias.

### V. DISPOSIÇÕES GERAIS

Esta Proposta é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias contados da data de sua emissão. Este instrumento não poderá ser modificado ou alterado sem o prévio e expresso consentimento por escrito de todas as Partes ou de seus respectivos sucessores.

### VI. CONCLUSÃO

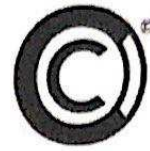
Agradecemos mais uma vez a oportunidade que nos foi concedida para a apresentação desta proposta.

-----  
CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

7

21





De Acordo em \_\_\_\_/08/2018

-----  
Brazilian Securities S.A.

Testemunhas:

1- -----

2- -----

8

22

