

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 295ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento,

na qualidade de emissora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com endereço na Av. Paulista, nº 1.374, 10º andar, São Paulo, SP, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora", "Securitizedora" ou "Credora");

e na qualidade de agente fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representado nos termos de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário, em conjunto, denominados "Partes";

CONSIDERANDO QUE:

I - Em 3 de janeiro de 2013, as Partes firmaram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Termo de Securitização") mediante o qual a Emissora emitiu 31 (trinta e um) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação (conforme definido no Termo de Securitização) ("CRI");

II – Os CRI eram garantidos por alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 83.076, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo (“Alienação Fiduciária Ebamag” e “Imóvel Ebamag”, respectivamente), que deveria ser substituída por alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº. 11.273, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Barra Mansa (“Alienação Fiduciária Barra Mansa” e “Imóvel”, respectivamente), nos termos da Cláusula 2.12 do Termo de Securitização;

III – A Alienação Fiduciária Barra Mansa foi averbada no R.18 da matrícula do Imóvel no dia 19 de setembro de 2013;

IV – Conforme previsto nas Cláusulas 2.12.4 e 2.12.5, uma vez registrada a Alienação Fiduciária Barra Mansa na matrícula do Imóvel, as Partes e o Cedente (conforme definido no Termo de Securitização), no que for aplicável, devem firmar aditamentos de forma a espelhar a substituição de garantia, e a Emissora deve emitir o termo de liberação da Alienação Fiduciária Ebamag;

RESOLVEM as Partes firmar o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Aditamento”), que será regido da forma a seguir disposta:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA - ADITAMENTO

2.1. As Partes, de comum acordo, resolvem excluir a Ebamag, bem como todas as menções feitas ao Imóvel Ebamag e à Alienação Fiduciária Ebamag do Termo de Securitização, transferindo as obrigações relativas ao Imóvel Ebamag ao Imóvel, no que for cabível, conforme Termo de Securitização consolidado constante do Anexo A ao presente Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO

3.1. Em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, a Securitizadora levará o presente Aditamento a registro na Instituição Custodiante, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do presente Aditamento no Registro Geral de Imóveis.

CLÁUSULA QUARTA - RATIFICAÇÃO

4.1. As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

CLÁUSULA QUINTA – FORO

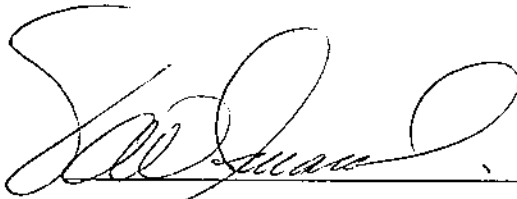
5.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também assinam.

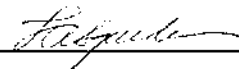
São Paulo, 26 de novembro de 2013.

[Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust DTVM S/A, em 26 de novembro de 2013]

Fernanda Amaral
Diretora



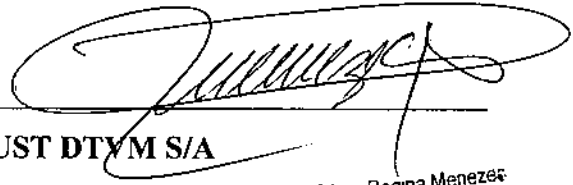
Fernanda Akemi Iqueda
Procuradora



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

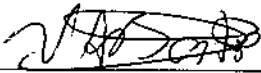


Marcelo Takesthi Yano de Andrade
Procurador



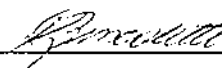
Sônia Regina Menezes
Procuradora

Testemunhas:



Nome:

RG: **Vanessa A.B. Nascimento**
RG: 44.959.338-1
CPF/MF: CPF: 369.517.298-32



Nome:

RG: **Karine S. Bincoletto**
RG: CPF 350.460.308-96
CPF/MF: RG 33.317.575-X



Anexo A ao Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 295ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Emissora”, “Securitizadora” ou “Credora”); e,

na qualidade de agente fiduciário,

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representado nos termos de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”) (sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, “Partes” e, individualmente e indistintamente, “Parte”);

CONSIDERANDO QUE:

- 1) A Securitizadora, sendo única e legítima titular da CCI (conforme definida abaixo) e, por meio deste Termo de Securitização (conforme definido abaixo) e dos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo) emite, em regime fiduciário, os CRI (conforme definidos abaixo) objeto deste Termo de Securitização, com lastro na CCI;
- 2) Os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da colocação dos CRI no mercado de capitais serão transferidos pela Securitizadora à Cedente (conforme definida abaixo) em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo), mediante a observação das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo);

Resolvem a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514 (conforme definida abaixo), a Instrução CVM nº 414 (conforme definida abaixo) e a Instrução CVM nº 476 (conforme definida abaixo), conforme os termos e condições a seguir descritos:

GLOSSÁRIO:

Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, estejam no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

Termo Definido	Localização (item deste Termo de Securitização)
<u>"Administração dos Créditos Imobiliários"</u>	significa a administração dos Créditos Imobiliários, incluída a respectiva cobrança e demais questões inerentes a esta função administrativa, conforme item (1.3.3) deste Termo de Securitização.
<u>"Agente Escriturador"</u>	significa a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, conforme item (6.7.1) deste Termo de Securitização.
<u>"Alienação Fiduciária"</u>	significa a alienação fiduciária em garantia constituída em favor da Securitizadora pela Cedente sobre o Imóvel, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária, para assegurar o fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme item (2.6) deste Termo de Securitização;

“Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários”

significa a obrigação incondicional, irrevogável e irretroatável da Cedente de recomprar ou adquirir compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nas hipóteses de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI.

“Amortização e Juros”

significa cada parcela de Amortização Programada dos CRI e dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme itens (6.12) a (6.14) deste Termo de Securitização.

“Amortização Programada”

significa cada amortização programada do valor do principal dos CRI, a ser realizada nas Datas de Pagamento, conforme sistemática do item (6.14.1) deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

significa a Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais, conforme item (6.8.4) deste Termo de Securitização.

“Assembleia Geral”

significa a assembleia dos titulares dos CRI que poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação; ou (iv) pela CVM, conforme item (12.2.1) deste Termo de Securitização.

“Atualização Monetária”

significa a atualização monetária que recairá sobre os CRI, conforme sistemática do item (6.11.1) deste Termo de Securitização.

“Banco Liquidante”

significa o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

60.671.190/0001-04, conforme item (9.1.1.j) deste Termo de Securitização.

“Banco Votorantim”

significa o Banco Votorantim S.A., instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 18º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03.

“Bens Vinculados”

significa os Créditos Imobiliários, as Garantias constituídas em favor da Securitizadora conforme os Documentos da Operação, assim como todos os direitos, garantias, valores, multas, indenizações e prerrogativas descritos nos Documentos da Operação, e todas e quaisquer outras garantias descritas ou no futuro incluídas ou somadas aos Documentos da Operação, os quais são expressamente vinculados à Emissão dos CRI, conforme item (7.1.1) deste Termo de Securitização.

“Carta de Fiança”

significa a carta de fiança emitida por instituição financeira no âmbito do Contrato de Locação, a qual foi contratada pela Devedora e tem como objeto a garantia das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Locação. O valor da carta de fiança corresponde e deverá sempre corresponder a 12 (doze) aluguéis mínimos, valor este que será atualizado monetariamente na mesma proporção e periodicidade e pelos mesmos índices de correção do valor locativo.

“CCI”

significa a Cédula de Créditos Imobiliários de nº 001, série TONI, representativa da

totalidade dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”, datado de 3 de janeiro de 2013, conforme item (4.1) deste Termo de Securitização.

“CDB”

significa o(s) certificado(s) de depósito bancário emitido(s) pelo Banco Votorantim, a ser(em) adquirido(s) pela Securitizadora com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos investidores depositados na Conta de Centralização, e posteriormente resgatados, conforme procedimentos descritos no Contrato de Cessão.

“Cedente”

significa a Transportes Toniato Ltda., sociedade limitada com sede no Município de Barra Mansa, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Presidente Getúlio Vargas, nº. 175, Monte Cristo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 29.291.184/0001-78.

“CETIP”

significa a CETIP S.A. – Mercados Organizados, conforme item (4.10) deste Termo de Securitização.

“Código Civil Brasileiro”

significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“Código de Processo Civil”

significa a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada.

“Condições Precedentes”

significa as condições precedentes definidas nas Cláusulas 6.1 e 6.1.1 do Contrato de Cessão; conforme itens (3.1.) e (3.1.1.) deste Termo de Securitização.

“Contrato de Alienação Fiduciária”

significa o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis”, celebrado entre a Cedente e a Cessionária, em 13 de agosto de 2013, por meio do qual se convencionou a constituição da Alienação Fiduciária sobre o Imóvel.

“Contrato de Distribuição”

significa o “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado em 03 de janeiro de 2013 entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Cedente, conforme item (5.2) deste Termo de Securitização.

“Contrato de Locação”

significa, conforme item (1.1) deste Termo de Securitização, (i) o “Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”, celebrado entre a Cedente, a Devedora e os Ex-Fiadores da Locação, em 28 de fevereiro de 2011, que tem como objeto, regular (a) as condições para a construção de edificação no Imóvel, a qual será realizada com o intuito de atender as especificações de uso da Devedora, e (b) a locação do Imóvel à Devedora; (ii) o Primeiro Aditamento; e (iii) o Segundo Aditamento.

“Coordenador Líder”

significa o Banco Votorantim S.A.

“Conta de Centralização”

significa a conta corrente nº. 18.974-5, Agência 0910, aberta e mantida junto ao Banco Itau Unibanco S.A., de titularidade exclusiva da Securitizadora e vinculada exclusivamente aos CRI, destinada a receber

(i) os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos investidores; e (ii) os pagamentos da totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme item (1.2.4) deste Termo de Securitização.

“Créditos Imobiliários”

significa, conforme itens (1.1.3) e (1.2.1) deste Termo de Securitização, (i) o direito de recebimento de 100% (cem por cento) do somatório dos aluguéis mensais, devidos nos termos do Contrato de Locação, perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo C do Contrato de Cessão; e (ii) todos e quaisquer outros direitos de crédito devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação total ou parcial do Imóvel, entre outras), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação.

“CRI”

significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto deste Termo de Securitização, conforme Cláusula Sexta do presente instrumento.

“CVM”

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

“Data de Emissão”

significa o dia 03 de janeiro de 2013, conforme item (6.2.1) deste Termo de Securitização.

“Data de Pagamento”

significa cada data de pagamento de Amortização e Juros, nos termos dos itens

(6.12) a (6.14) deste Termo de Securitização.

“Data de Vencimento”

significa o dia 07 de fevereiro de 2019, conforme item (6.6.1) deste Termo de Securitização.

“Despesas”

significa (i) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás legalmente exigidos para o regular funcionamento da Securitizadora; (ii) despesas com o registro da documentação societária da Securitizadora; e (iii) despesas com a publicação da documentação societária da Securitizadora, conforme item (5.1) deste Termo de Securitização.

“Devedora”

significa a Raia S.A., sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Panamericana, nº. 57, Alto de Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 60.605.664/0001-06.

“Dia Útil”

significa todo dia com exceção de sábado, domingo e feriados nacionais.

“Documentos da Operação”

significa os seguintes documentos e seus eventuais aditamentos: o Contrato de Cessão, o Contrato de Locação, a CCI, o Contrato de Distribuição, este Termo de Securitização, o Boletim de Subscrição, o Contrato de Alienação Fiduciária, entre outros relacionados no Anexo VI deste Termo de Securitização.

“Emissão”

significa a 295ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora, conforme item (6.1.1)

deste Termo de Securitização.

“Empresa de Auditoria”

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

“Evento de Inadimplemento”

significa os eventos de inadimplemento previstos na Cláusula Décima, conforme item (6.15.1.) deste Termo de Securitização.

“Evento de Vencimento Antecipado dos CRI”

Significa(m) o(s) Evento(s) de Inadimplemento que (i) constitui(em) hipótese de vencimento antecipado automático dos CRI, ou (ii) em virtude de deliberação dos investidores dos CRI, tomada conforme procedimentos descritos neste Termo de Securitização, constitui(em) hipótese de vencimento antecipado dos CRI, acarretando, em ambos os casos, a obrigação de a Cedente realizar a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme item (6.15.3.) deste Termo de Securitização.

“Fluxo de Pagamentos”

significa o fluxo de pagamentos das Amortizações e Juros constante no Anexo II deste Termo de Securitização;

“Ex-Fiadores da Locação”

Significa (i) Antonio Carlos Pipponzi, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº. 5.519.215 e inscrito no CPF/MF sob o nº. 454.326.788-53, e sua esposa, Isaura Maria Wright Pipponzi, brasileira, casada, tradutora e intérprete, portadora da cédula de identidade RG nº. 7.387.794 e inscrita no CPF/MF sob

o nº. 920.696.228-00, ambos residentes e domiciliados no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758, 4º andar, Itaim Bibi; e (ii) Franco Maria Davide Pietro Pipponzi, falecido em 27 de outubro de 2012, o qual era italiano, economista, portador da cédula de identidade RG nº. 3.357.948 e inscrito no CPF/MF sob o nº. 023.661.508-49, casado pelo regime de separação total de bens obrigatória com Maria Helena Angelico Hessel Pipponzi, portadora da cédula de identidade RG nº. 3.845.074-4 e inscrita no CPF/MF sob o nº. 153.244.928-33, ambos residentes e domiciliados na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758, 4º andar, Itaim Bibi; e (iii) Rosalia Pipponzi Raia, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº. 4.548.076 e inscrita no CPF/MF sob o nº. 154.088.518-69, residente e domiciliada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758, 4º andar, Itaim Bibi.

“Garantias”

significam as garantias descritas nos itens (2.6) e seguintes deste Termo de Securitização.

“IGPM/FGV”

significa o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóvel”

significa o imóvel matriculado sob nº 11.273, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Barra Mansa, Estado do Rio de Janeiro, objeto do Contrato de Locação, devidamente descrito no Anexo D ao Contrato de Cessão, conforme item

	(1.1.1.) deste Termo de Securitização.
<u>“INSS”</u>	significa o Instituto Nacional do Seguro Social.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	significa a Oliveira Trust DTVM S/A, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Instrução CVM nº 414”</u>	significa a Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 476”</u>	significa a Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“IPCA/IBGE”</u>	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“IPC/FIPE”</u>	significa o Índice de Preços ao Consumidor, calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
<u>“IPTU”</u>	significa o Imposto Predial Territorial Urbano.
<u>“ITBI”</u>	significa o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
<u>“Juros Remuneratórios dos CRI”</u>	significa os juros remuneratórios a que farão jus os titulares dos CRI, calculados nos termos do item (6.12.1) deste Termo de Securitização.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	significa a Lei 6.404, de 15 de setembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 6.015”</u>	significa a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.

Lei nº 9.514

significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

“Local da Emissão”

significa a capital do Estado de São Paulo, conforme item (6.2) deste Termo de Securitização.

“Obrigações Garantidas”

significam todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas relativamente (i) ao pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pela Cedente; (ii) às demais obrigações pecuniárias assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, inclusive em decorrência das obrigações relacionadas à Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários, pagamento do Valor de Reposição e quaisquer indenizações, multas, juros, atualizações monetárias, encargos, despesas, entre outras, previstas no Contrato de Cessão; (iii) ao pagamento dos CRI, inclusive no que se refere à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI como previstos neste Termo de Securitização; e (iv) todas as obrigações do Patrimônio Separado para assegurar o integral pagamento dos CRI.

“Oferta Restrita”

significa a distribuição primária dos CRI, a qual envolverá a realização de distribuição pública com esforços restritos de colocação, em regime de melhores esforços, com intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição, conforme previsto no artigo 2º da Instrução CVM nº 476, conforme item (6.8.1) deste Termo de Securitização.

“Ônus”

significa qualquer hipoteca, penhor, caução, alienação fiduciária ou cessão fiduciária, garantia flutuante, anticrese ou qualquer outro ônus ou gravame de qualquer natureza ou espécie.

“Patrimônio Separado”

significa os créditos relativos aos Bens Vinculados destacados do patrimônio da Securitizadora e destinados especificamente à liquidação dos CRI, conforme alínea “a” do item (7.2.1) deste Termo de Securitização.

“Preço de Aquisição”

significa o valor certo e ajustado de R\$ 10.463.624,37 (dez milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, seiscentos e vinte e quatro reais e trinta e sete centavos), descontado o valor da Reserva de Pagamento, a ser pago pela Securitizadora para a Cedente, em moeda corrente nacional, pela cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, conforme item (2.2) deste Termo de Securitização.

“Primeiro Aditamento”

significa o “1º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”, celebrado em 20 de abril de 2011, que tem por objeto aditar o Contrato de Locação, a fim de incorporar os Anexos I a III ao referido instrumento, bem como determinar a área do terreno e a área total construída objeto da locação.

“Reserva de Pagamento”

significa a reserva de pagamento no montante mínimo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), depositada na Conta de Centralização, a crédito do Patrimônio Separado, que a Cedente obriga-se a manter durante todo o prazo de vigência do

Contrato de Cessão, conforme item (2.4) deste Termo de Securitização.

“Segundo Aditamento”

significa o “2º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”, celebrado entre a Devedora, a Cedente e os Ex-Fiadores da Locação, datado de 29 de novembro de 2012, que tem por objeto a implementação de determinados aprimoramentos no Contrato de Locação.

“Valor de Reposição”

significa o valor necessário, suficiente, líquido, certo e exigível que a Cedente deverá pagar à Emissora nas hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, calculado de acordo com a sistemática prevista no item (6.24.1.) deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário”

significa o valor de R\$ 337.536,27 (trezentos e trinta e sete mil, quinhentos e trinta e seis reais e vinte e sete centavos) na Data de Emissão, representativo de cada CRI, conforme item (6.3) deste Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1.1. Origem da CCI e Outras Características

1.1.1. A CCI vinculada ao presente Termo de Securitização corresponde ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação.

1.1.2. A CCI foi depositada na Instituição Custodiante, nos termos do §4º, do artigo 18, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/04”).

1.1.3. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização, tais como valor do aluguel, sistemática de atualização monetária, descrição do Imóvel a eles vinculado, indicação e condições pertinentes aos cartórios de registro de imóveis competentes encontram-se descritas e individualizadas no Anexo V a este Termo de Securitização.

1.2. Prazos e Condições dos Créditos Imobiliários

1.2.1. Os Créditos Imobiliários compreendem: (i) o direito de recebimento de 100% (cem por cento) do somatório dos aluguéis mensais, devidos nos termos do Contrato de Locação, perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo C do Contrato de Cessão; e (ii) todos e quaisquer outros direitos de crédito devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação total ou parcial do Imóvel, entre outras), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação.

1.2.2. Anualmente, ou em menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação, o valor dos aluguéis integrantes dos Créditos Imobiliários será reajustado monetariamente, de acordo com a variação percentual acumulada do IGPM/FGV.

1.2.3. Na hipótese de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários será devida pela Devedora (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (ii) correção monetária mensal, pela variação do IGPM/FGV; e (iii) multa por inadimplemento de 2% (dois por cento), sobre o valor total do aluguel.

1.2.4. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser feitos diretamente na Conta de Centralização de titularidade da Securitizadora, em seu domicílio bancário, observados os termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão.

... disposto que, de acordo com o Fluxo de Pagamentos constante no ... deste Termo de Securitização e o disposto no Contrato de Cessão, deverá haver um intervalo de ao menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI previstas neste Termo de Securitização.

1.3. Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários

- 1.3.1. Caberá à Securitizadora a cobrança dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora poderá, na forma, tempo e modo assinalados neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, efetuar a cobrança dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.
- 1.3.2. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário relatórios anuais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento dos Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e respectivo saldo devedor.
- 1.3.3. As atividades relacionadas à Administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, conforme disposto no presente item e compreenderão no mínimo as seguintes tarefas:
- (a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão, apurando e informando à Cedente, mensalmente, os valores dos Créditos Imobiliários devidos;
 - (b) receber e repassar aos investidores, de forma direta e exclusiva, de acordo com o Contrato de Cessão e este Termo de Securitização, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora e/ou pela Cedente por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária ou liquidação antecipada dos débitos, deles dando quitação; e
 - (c) na qualidade de mandatária de cobrança da Cedente, devolver à Devedora, de acordo com o Contrato de Cessão, observado o disposto no item 1.3.4 abaixo, eventuais aluguéis recebidos da Devedora depois da data de liquidação integral dos CRI.

- 1.3.4. O objeto da cessão consubstanciada no Contrato de Cessão abrange a totalidade dos recebíveis decorrentes do Contrato de Locação. Não obstante, caso eventuais valores sejam pagos pela Devedora à Emissora, agindo na qualidade de mandatária da Cedente, nos termos do art. 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, depois da data de liquidação integral dos CRI, tais valores pagos em excesso serão devolvidos à Devedora pela Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data de seu recebimento.
- 1.3.5. Após a liquidação integral dos CRI, a Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação da Cedente neste sentido, obriga-se a enviar notificação à Devedora, na forma do Anexo H do Contrato de Cessão, com cópia para a Cedente, por meio da qual (i) informará à Devedora que todos e quaisquer direitos de crédito remanescentes do Contrato de Locação voltam a ser de titularidade exclusiva da Cedente; e (ii) instruirá a Devedora a realizar todos os pagamentos relacionados aos direitos de crédito remanescentes do Contrato de Locação em benefício da Cedente ou de quem esta venha a indicar, na conta corrente a ser comunicada oportunamente pela Cedente.

CLÁUSULA SEGUNDA – CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PAGAMENTO DO PREÇO DE AQUISIÇÃO

Seção I – Contrato de Cessão

- 2.1. A Cedente, por meio do Contrato de Cessão, cedeu e transferiu à Securitizadora, que por sua vez adquiriu da Cedente, observados os termos e condições do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários, os quais foram utilizados como lastro para a emissão da CCI pela Securitizadora, sendo certo que o Contrato de Cessão não representa a assunção pela Securitizadora das obrigações, dívidas, multas devidas e/ou posição contratual da Cedente, na qualidade de locadora, no Contrato de Locação.
- 2.2. Pela cessão e transferência dos Créditos Imobiliários vinculados ao Contrato de Locação, a Securitizadora pagará à Cedente o Preço de Aquisição, descontado o valor da Reserva de Pagamento, (i) na mesma data em que ocorrer o cumprimento de todas as Condições Precedentes previstas nas Cláusulas 6.1 e 6.1.1 do Contrato de Cessão, a critério exclusivo da Emissora, desde que referida data seja um Dia Útil e o cumprimento das Condições Precedentes seja constatado até as 16:00 horas da data em questão; ou (ii) no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que ocorrer o cumprimento de todas as

precedentes previstas nas Cláusulas 6.1 e 6.1.1 do Contrato de Cessão, a critério exclusivo da Emissora, caso a referida data não seja um Dia Útil ou se o cumprimento das Condições Precedentes for verificado somente após as 16:00 horas da data em referência, sem a incidência de quaisquer encargos ou penalidades.

- 2.2.1. Nos termos do Contrato de Cessão, o Preço de Aquisição será corrigido a partir da Data de Emissão até a data de subscrição dos CRI, pela incidência da (i) remuneração equivalente aos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados durante o período em questão; e (ii) a Atualização Monetária verificada no período em questão.
- 2.2.2. Na hipótese de não verificação das Condições Precedentes de acordo com as condições da Cláusula VI do Contrato de Cessão, a Cedente não fará jus ao Preço de Aquisição.
- 2.2.3. Na hipótese de ocorrência de um ou mais Eventos de Inadimplemento, a Securitizadora estará autorizada nos termos do Contrato de Cessão a suspender o pagamento do Preço de Aquisição, caso esse pagamento ainda não tenha sido realizado. Nesse caso, a suspensão do pagamento deverá ser comunicada à Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Securitizadora tenha tomado conhecimento do(s) Evento(s) de Inadimplemento. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento, pela Cedente, da notificação de suspensão de pagamento, sem que o(s) Evento(s) de Inadimplemento que ocasionou(aram) a suspensão do pagamento tenha(m) sido sanado(s) pela Cedente, a Securitizadora está automaticamente autorizada a utilizar o Preço de Aquisição para amortização extraordinária proporcional dos CRI, obrigando-se a Cedente a pagar todos os custos, despesas e remunerações devidos à Securitizadora e aos investidores decorrentes da amortização extraordinária dos CRI.
- 2.2.4. A Cedente obrigou-se no Contrato de Cessão a utilizar os valores relativos ao Preço de Aquisição para quitação integral do empréstimo recebido do Banco Votorantim e liberação do Ônus vinculado ao referido empréstimo, o qual grava a matrícula do Imóvel.
- 2.3. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Cedente responderá pela solvência da Devedora na qualidade de coobrigada e principal pagadora, obrigando-se, dessa forma, a pagar à Emissora qualquer montante dos Créditos Imobiliários que, por qualquer motivo, não tenha sido pago pela Devedora na data de seu vencimento, incluindo, mas sem se limitar a, aluguéis, multas, indenizações,

...pela rescisão do Contrato de Locação, juros, demais encargos, atualizações, atualização monetária e todo e qualquer valor devido pela Devedora nos termos do Contrato de Locação que seja necessário ao integral pagamento dos Créditos Imobiliários para fins de liquidação dos CRI. A Cedente renunciou expressamente ao benefício de ordem e a todos os demais benefícios e privilégios em geral, conforme aplicáveis, incluindo sem limitações os benefícios descritos nos artigos 333 § único, 364, 366, 821, 827, 830, 834, 835, 837 a 839 do Código Civil Brasileiro e artigo 595 do Código de Processo Civil.

- 2.3.1. A Cedente deverá pagar à Emissora todas e quaisquer obrigações que por ela sejam devidas nos termos do item 2.3. acima no mesmo dia do vencimento da parcela dos Créditos Imobiliários inadimplida, independentemente de qualquer notificação, comunicação, intimação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, por meio de depósito de recursos na Conta de Centralização.
- 2.3.2. Efetuado o pagamento referido acima, a Cedente sub-rogar-se-á à Emissora, até o valor por ela efetivamente pago, em todos os direitos, pretensões, ações e garantias correspondentes ao percentual dos Créditos Imobiliários que tenham sido pagos pela Cedente, ficando a cargo exclusivo da Cedente a prática de qualquer ato de cobrança, ou a execução de referidos valores.
- 2.3.3. Caso a Cedente não cumpra com suas obrigações reproduzidas no item 2.3 acima no prazo previsto no item 2.3.1. acima, a Emissora fica autorizada a utilizar os recursos da Reserva de Pagamento para fins de cumprimento da obrigação da Cedente.
- 2.4. A fim de facilitar e fazer frente ao cumprimento das obrigações da Cedente por força do Contrato de Cessão, em especial dos procedimentos descritos no item 2.3 acima e no item 6.20.3. abaixo, a Cedente obrigou-se a manter, durante todo o prazo de vigência do Contrato de Cessão, reserva de pagamento no montante mínimo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), atualizado monetariamente pela variação do IGPM/FGV apurada em periodicidade anual, a partir da data de celebração do Contrato de Cessão, a crédito do Patrimônio Separado, através de depósito na Conta de Centralização, de titularidade da Securitizadora (“Reserva de Pagamento”). A Cedente obrigou-se a repor, no prazo de 1 (um) Dia Útil, a Reserva de Pagamento se os recursos em questão vierem a ser utilizados pela Securitizadora e o valor restante na Reserva de Pagamento for inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), atualizado monetariamente pela variação do IGPM/FGV apurada em periodicidade anual, a partir da data de celebração do

de Cessão. Os valores da Reserva de Pagamento mantidos pela Securitizadora em favor da Cedente serão investidos em certificados de depósito bancário de emissão do Banco Votorantim, com liquidez diária, devendo ser devolvidos pela Securitizadora à Cedente, juntamente com a eventual remuneração e/ou correção monetária decorrentes do investimento nos referidos certificados de depósito bancário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de liquidação total dos CRI, se já não tiverem sido utilizados para tanto.

- 2.5. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente responsabilizou-se pela existência integral, exigibilidade, legitimidade, correta formalização, caracterização e adimplemento dos Créditos Imobiliários derivados do Contrato de Locação, os quais dão origem ao lastro da CCI emitida pela Securitizadora.

Seção II – Garantias

- 2.6. A fim de garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, foi outorgada para a Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, Alienação Fiduciária do Imóvel, a qual foi constituída pela Cedente, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária, tendo como intuito assegurar o fiel cumprimento das Obrigações Garantidas.
- 2.6.1 A Alienação Fiduciária foi registrada sob o R.18 da matrícula do Imóvel, a fim de formalizar a constituição da referida garantia sobre o Imóvel.
- 2.6.2 O Agente Fiduciário declara que, na data de assinatura do primeiro aditamento ao Termo de Securitização, qual seja 26 de novembro de 2013, a Alienação Fiduciária do Imóvel se encontra devidamente constituída e exequível, e é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI, considerando o valor de avaliação do Imóvel, nos termos do laudo de avaliação emitido em 8 de outubro de 2012 pela Dexter Engenharia S/C Ltda.
- 2.7. A Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, verificada a ocorrência de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, promoverá a execução, integral ou parcial, da Alienação Fiduciária e de quaisquer outras Garantias que venham a ser outorgadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a seu exclusivo critério e na ordem que melhor lhe aprouver.

Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários prevista neste Contrato de Securitização e regulada no Contrato de Cessão configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil Brasileiro, de modo que a Cedente obrigou-se de forma definitiva a pagar à Emissora o Valor de Reposição, na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, independentemente da adimplência dos Créditos Imobiliários, ou mesmo de sua existência, validade, natureza, eficácia ou exigibilidade no momento da Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários.

- 2.9. Sem prejuízo da Alienação Fiduciária prevista acima, a Devedora contratou a emissão da Carta de Fiança, prestada por instituição financeira no âmbito do Contrato de Locação. A Carta de Fiança deverá ser renovada nos termos do Contrato de Locação e tem como objeto garantir o cumprimento das obrigações da Devedora no âmbito do Contrato de Locação.
- 2.10. Caso a Devedora (i) não contrate ou não renove a Carta de Fiança, conforme previsto na Cláusula Décima Nona do Contrato de Locação; ou (ii) contrate a emissão da Carta de Fiança por uma instituição financeira que não seja o Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal, Banco BTG Pactual S.A., Banco Votorantim S.A., Banco Safra S.A., Banco HSBC Brasil – Banco Múltiplo S.A. ou Banco Citibank S.A.; a Cedente terá a obrigação de contratar imediatamente a emissão de uma carta de fiança bancária, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Locação, por uma das instituições financeiras mencionadas acima.
- 2.11. Caso a Cedente não renove ou não contrate imediatamente a emissão de uma carta de fiança nas hipóteses previstas no item 2.10. acima, a Securitizadora terá a faculdade de renovar e/ou contratar a emissão da carta de fiança diretamente, utilizando-se dos recursos depositados na Reserva de Pagamento para pagamento dos valores devidos à instituição financeira.
- 2.11.1. O Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão, a Carta de Fiança se encontra devidamente constituída e exequível, entretanto, é suficiente para cobertura do montante de 12 (doze) aluguéis mínimos nos termos do Contrato de Locação, porém não é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI.

CLÁUSULA TERCEIRA – CONDIÇÕES PRECEDENTES DO CONTRATO DE

3.1.1 No prazo de 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da data de celebração do Contrato de Cessão, salvo se de outra forma especificado, a Cedente deverá diligenciar para a satisfação das seguintes Condições Precedentes ao pagamento do Preço de Aquisição pela Emissora:

- (a) realizar, no prazo de até 20 (vinte) dias corridos contados a partir da assinatura do Contrato de Cessão, o registro do Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo e Barra Mansa, bem como apresentar à Emissora as vias do Contrato de Cessão devidamente registradas nos referidos Cartórios;
- (b) arquivar os atos societários da Cedente que autorizam a realização da operação e constituição das Garantias, conforme aplicável, na Junta Comercial competente, bem como apresentar à Emissora cópias autenticadas das referidas atas devidamente assinadas e arquivadas na Junta Comercial; e
- (c) apresentar (i) em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de celebração do Contrato de Cessão, os documentos que comprovem que a beneficiária da Carta de Fiança foi alterada a fim de constar a Securitizadora, em termos satisfatórios à Emissora, a seu exclusivo critério, e (ii) no prazo de 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da data de celebração do Contrato de Cessão, a Carta de Fiança devidamente registrada nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo e Barra Mansa

3.1.1 Além das condições mencionadas no item 3.1. acima, também deverão ser verificadas, até o prazo mencionado no referido item 3.1, as seguintes Condições Precedentes ao pagamento do Preço de Aquisição pela Emissora:

- (a) o registro do Termo de Securitização perante o Custodiante, para constituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI; e
- (b) a total e exclusiva integralização dos CRI pelos investidores.

... cessão não mais vinculará as respectivas partes caso, até a data de integralização dos CRI, ocorra um Evento de Inadimplemento, a declaração de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, ou qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme definido no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão e/ou neste Termo de Securitização.

- 3.3 A eficácia da cessão dos Créditos Imobiliários está condicionada, sob pena de o Contrato de Cessão ser considerado resolvido de pleno direito, sem nenhuma penalidade para as respectivas partes, à implementação de todas as Condições Precedentes no prazo do item 3.1 acima, desde que não tenha ocorrido a integralização dos CRI.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DA CCI VINCULADA À SECURITIZAÇÃO

- 4.1 Créditos Imobiliários vinculados à Securitização: a CCI, criada através do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”, emitida pela Securitizadora em 3 de janeiro de 2013, cujos principais termos e condições encontram-se reproduzidos nesta Cláusula e que lastreia a emissão dos CRI, é uma cédula representativa dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação.
- 4.2 Valor Nominal da CCI: o valor nominal da CCI corresponde a R\$ 18.000.580,40 (dezoito milhões, quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos).
- 4.3 Valor Unitário de Emissão da CCI: R\$ 18.000.580,40 (dezoito milhões, quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos).
- 4.4 Valor Financeiro de Emissão da CCI: igual ao Valor Unitário de Emissão da CCI.
- 4.5 Prazo e Vencimento da CCI: Os valores devidos por força da CCI serão amortizados e/ou pagos mensalmente, a partir de 05 de fevereiro de 2013, inclusive, até a data de vencimento final, inclusive, ou seja, 05 de março de 2022, nos termos do Contrato de Locação e do Anexo II da CCI.
- 4.6 Local e Forma de Pagamento da CCI: os pagamentos deverão ser feitos diretamente ao titular da CCI na Conta de Centralização, observados os termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão.

Realização Monetária da CCI: o valor dos Créditos Imobiliários será reajustado monetariamente, de acordo com a variação do IGPM/FGV, nos termos do Contrato de Locação.

- 4.8 Encargos Moratórios das CCI: na hipótese de atraso de qualquer dos pagamentos previstos nas CCI, serão devidos: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, (ii) correção monetária mensal, pela variação do IGPM/FGV, e (iii) multa por inadimplemento de 2% (dois por cento), sobre o valor total do aluguel.
- 4.9 Multas, Penalidades e Outras Cominações da CCI: as multas, penalidades e demais cominações devidas no âmbito da CCI serão as mesmas constantes no Contrato de Locação.
- 4.10 Identificação da Devedora dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI objeto deste Termo de Securitização: os Créditos Imobiliários que lastreiam a CCI emitida pela Emissora, a qual possui como Instituição Custodiante o próprio Agente Fiduciário e encontra-se registrada na CETIP, e que serve de lastro para os CRI ora emitidos, são devidos integralmente pela Devedora.
- 4.11 Garantias: A CCI não conta com qualquer garantia real, sendo certo que os Créditos Imobiliários que servem de lastro para CCI contam com garantia fidejussória (Carta de Fiança), prestada por instituição financeira no âmbito do Contrato de Locação.
- 4.12 Vencimento Antecipado: Não há hipóteses específicas de vencimento antecipado da CCI.
- 4.13 A CCI individualiza ou descreve, conforme aplicável, o Imóvel objeto do Contrato de Locação e vinculado aos Créditos Imobiliários objeto deste Termo de Securitização.
- 4.14 A CCI foi emitida em série única e sob a forma escritural, sem a emissão de cédulas ou certificados, e o respectivo "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" permanecerá custodiado na Instituição Custodiante, conforme declaração de custódia constante do Anexo I deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA – PAGAMENTO DE CUSTOS E DESPESAS

Securizadora será responsável pelo pagamento das Despesas, incluindo: (i) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás legalmente exigidos para o regular funcionamento da Securizadora; (ii) despesas com o registro da documentação societária da Securizadora; e (iii) despesas com a publicação da documentação societária da Securizadora.

- 5.2 A Cedente assumirá e/ou reembolsará, conforme o caso, as **despesas** e demais valores devidos nos termos do Contrato de Distribuição, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securização.
- 5.3 Os titulares dos CRI deverão arcar com eventuais despesas e taxas relativas aos CRI, não compreendidas nos itens 5.1 e 5.2 acima, incluindo, sem limitação:
- (a) aquelas cuja responsabilidade não seja expressamente atribuída a outra pessoa;
 - (b) relacionadas à cobrança de quaisquer valores devidos pela Devedora e/ou a Cedente nos Documentos da Operação;
 - (c) a extração de quaisquer tipos de certidões judiciais ou extrajudiciais; e
 - (d) a contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores fiscais relacionados com procedimentos legais necessários para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado.
- 5.4 Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares do CRI são de inteira responsabilidade dos titulares dos CRI.
- 5.5 No caso de destituição da Securizadora, conforme previsto neste Termo de Securização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

conforme o item 5.5 acima, as despesas a serem adiantadas pelos CRI ao Agente Fiduciário, na defesa dos interesses dos titulares do CRI, incluem: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar ou executar os créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iii) despesas com viagens, estadias e alimentação incorridas pelos administradores do Agente Fiduciário ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos ou cobrança dos créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (v) as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

5.7 Custos Fixos da Emissão (“Custos Fixos”): são os custos fixos relacionados à Emissão (conforme abaixo definido), os quais serão pagos e/ou reembolsados diretamente pela Cedente à Securitizadora ou ao Coordenador Líder, conforme aplicável:

- (a) O comissionamento do Coordenador Líder estipulado no Contrato de Distribuição;
- (b) Registro dos CRI e da Oferta Restrita dos CRI na CETIP: equivalente ao somatório de (i) R\$ 243,80 (duzentos e quarenta e três reais e oitenta centavos); e (ii) R\$ 5.202,45 (cinco mil, duzentos e dois reais e quarenta e cinco centavos);
- (c) Remuneração de Implantação do Agente Fiduciário: equivalente a R\$ 10.485,70 (dez mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e setenta centavos), acrescida dos tributos devidos conforme disposto no item 11.5.5 abaixo, a ser paga no prazo de 02 (dois) dias após a celebração do presente Termo de Securitização, referente à remuneração de implantação e a 01 (uma) parcela de remuneração semestral, conforme descrito no item 11.5 abaixo;

da Securitizadora: correspondente a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais); acrescido dos tributos aplicáveis, a ser paga na data de liquidação da Oferta Restrita; e

(e) Honorários advocatícios dos assessores legais da operação.

5.8 Custos periódicos da Emissão (“Custos Periódicos”): são os custos a serem incorridos diretamente ou reembolsados pela Cedente para pagamento dos prestadores de serviços contratados em função da Emissão (conforme abaixo definido), durante o período de vigência dos CRI, conforme segue:

(a) Agente Fiduciário: equivalente a R\$ 5.242,85 (cinco mil, duzentos e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), acrescido dos tributos devidos conforme disposto no item 11.5.5 abaixo, atualizado anualmente pela variação do IGPM/FGV, devido semestralmente, com primeiro vencimento no prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Emissão; e

(b) Administração do Patrimônio Separado: equivalente a R\$ 8.000,00 (oito mil reais), acrescido dos tributos aplicáveis, atualizado anualmente pela variação do IGPM/FGV, e devido anualmente, com vencimento no 5º (quinto) Dia Útil do mês dezembro de cada ano.

5.9 Eventuais Custos de Emissão (“Demais Custos”): são os custos, caso necessários, que serão pagos e/ou reembolsados pela Cedente à Securitizadora, se por esta incorridos, para pagamento de despesas eventuais relacionadas à Emissão e aos CRI, conforme segue:

(a) alteração de parâmetros da CETIP;

(b) convocação da Assembleia Geral;

(c) publicidade;

(d) registro de documentos da Emissão em cartório competente; e

(e) registro de eventuais aditamentos de documentos da Emissão em cartório competente.

se determinado de forma diversa nos Documentos da Operação, todos os Custos Periódicos serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

CLÁUSULA SEXTA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A emissão dos CRI objeto deste Termo de Securitização pela Securitizadora observará as seguintes condições e características:

6.1. Número de Ordem

6.1.1. Esta é a 295ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora (“Emissão”).

6.2. Data e Local de Emissão

6.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será o dia 03 de janeiro de 2013 e o local da Emissão será a capital do Estado de São Paulo.

6.3. Quantidade e Valor Nominal

6.3.1. Serão emitidos 31 (trinta e um) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 337.536,27 (trezentos e trinta e sete mil, quinhentos e trinta e seis reais e vinte e sete centavos), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”). Não será admitida a distribuição parcial dos CRI ofertados.

6.4. Valor Total da Emissão

6.4.1. R\$ 10.463.624,37 (dez milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, seiscentos e vinte e quatro reais e trinta e sete centavos) na Data de Emissão.

6.5. Séries

6.5.1. A presente Emissão será em uma única série, correspondente à 295ª Série.

6.6. Prazo e Data de Vencimento

6.6.1. Os CRI terão prazo de 2.226 (dois mil, duzentos e vinte e seis) dias contados a partir da Data de Emissão e, portanto, terão vencimento final em 07 de fevereiro de 2019.

6.7.1. Os CRI serão de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pelo Agente Escriurador, sem a emissão de cártulas ou certificados e contarão com garantias reais e fidejussórias vinculadas aos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela CETIP, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na CETIP, na qualidade de proprietária fiduciária dos CRI. Os titulares dos CRI serão beneficiários das garantias previstas nos itens 2.6 e seguintes deste Termo de Securitiza o.

6.8. Procedimento de Coloca o e Distribui o

6.8.1. A distribui o primária dos CRI será pública com esforços restritos, em regime de melhores esforços de coloca o, com intermedia o do Coordenador Líder, institui o integrante do sistema de distribui o, conforme previsto no artigo 2  da Instru o CVM n  476, observados os termos e condi oes estipulados no Contrato de Distribui o.

6.8.2. Em observância ao disposto na Instru o CVM n.  476, a Oferta Restrita será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, observado que (i) somente será permitida ao Coordenador Líder a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados (conforme abaixo definido); e (ii) os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados. N  obstante o descrito acima, os CRI poderão ser negociados desde que decorridos 90 (noventa) dias de sua subscri o ou aquisi o pelo investidor, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instru o CVM n.  476.

6.8.2.1. Observadas as restri oes de negocia o acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados assim definidos nos termos do artigo 4  da Instru o CVM n.  476 ("Investidores Qualificados"), a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n  6.385, de 7 de dezembro de 1976, e da Instru o CVM n.  400, de 29 de dezembro de 2003, e altera oes posteriores, e apresente prospecto da oferta   CVM, nos termos da regulamenta o aplicável.

...ação CVM nº 476, a Oferta Restrita está automaticamente
...registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) de
... trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

- 6.8.4. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a ANBIMA, de que trata o artigo 25, parágrafo 1º, do Código de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.
- 6.8.5. Os CRI serão registrados para distribuição e negociação nos mercados primário e secundário por meio do “Módulo CETIP 21”, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição e negociação liquidadas e os CRI custodiados eletronicamente na CETIP.
- 6.8.6. O valor mínimo de aplicação pelos Investidores Qualificados nos CRI objeto da Oferta Restrita será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). A Oferta Restrita dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI e/ou quando do encerramento do prazo de colocação previsto no Contrato de Distribuição, o que ocorrer primeiro. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores (*internet*), ou, caso não seja possível, via protocolo físico, e conter as informações indicadas no Anexo I à Instrução CVM nº 476.
- 6.8.7. Caso a Oferta Restrita dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prévia acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.
- 6.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização**
- 6.9.1. O preço de subscrição de cada CRI será equivalente ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados nos termos da Cláusula 6.12 a seguir, incidentes a partir da Data de Emissão (*exclusive*) até a data de liquidação financeira da Oferta Restrita (*inclusive*); e (ii) Atualização Monetária, calculada nos termos da Cláusula 6.11 abaixo, incidentes a partir da Data de Emissão (*inclusive*) até a data de liquidação financeira da Oferta

...atualização dos CRI será realizada à vista, em moeda
...de acordo com os procedimentos da CETIP, observado, ainda,
...ser determinado pelo Coordenador Líder e pela Emissora.

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

6.10. Regime Fiduciário

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

6.11. Atualização Monetária

6.11.1. O saldo devedor unitário de cada um dos CRI será atualizado monetariamente pela variação do IGPM/FGV, desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento, conforme a fórmula descrita abaixo:

$$SDa = SDb \times C$$

onde:

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, até a data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, no mês imediatamente anterior à data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação do IGPM/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$C=1$ quando o mês da data de atualização for diferente de abril.

ou

onde:

N_{In} = Número Índice do IGPM/FGV do mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização.

N_{Io} = Número Índice do IGPM/FGV do mês imediatamente anterior ao mês da emissão dos CRI ou da última data de atualização (último mês de abril passado) o que ocorrer pos último.

6.11.2. Caso o IGPM/FGV venha a ser extinto ou se o IGPM/FGV deixar de ser aplicado para atualização monetária dos Créditos Imobiliários por qualquer motivo, a atualização monetária será realizada pelo IPC/FIPE e, na sua falta, pelo IPCA/IBGE.

6.12. Juros Remuneratórios dos CRI

6.12.1. Os CRI farão jus a remuneração devida no respectivo mês de apuração, que será equivalente aos juros de 6,90% (seis inteiros e nove décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias calculados *pro rata dies* conforme disposto nos itens abaixo.

6.12.2. Os Juros Remuneratórios dos CRI serão calculados sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado monetariamente, de acordo com o item 6.11 acima, desde a Data de Emissão ou do último pagamento até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J_i = SDa \times (Fator_de_Juros - 1)$$

onde:

J_i = Valor unitário dos i -ésimos juros acumulados. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Saldo devedor unitário atualizado, conforme calculado e definido no item 6.11;

Fator de Juros = Fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$\text{Fator de Juros} = \left[\frac{i}{100} + 1 \right]^{\frac{du}{252}}$$

onde:

i = Taxa de juros ao ano do(s) CRI informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e

du = Número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a última data de pagamento de juros o que ocorrer por último exclusive e a data de pagamento de juros inclusive.

6.12.3. A Emissora deverá realizar a correspondente Amortização e Juros dos CRI, em conformidade com o disposto acima, de modo a manter a vinculação dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e utilizados como lastro da CCI, ao pagamento dos CRI aos seus titulares.

6.13. **Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortizações Programadas dos CRI**

6.13.1. Os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos mensalmente, juntamente com o pagamento das Amortizações Programadas previstas no item 6.14 abaixo, nas Datas de Pagamento conforme estabelecidas no Fluxo de Pagamentos que consta no Anexo II, sendo o primeiro pagamento devido em 07 de fevereiro de 2013 e o último na Data de Vencimento dos CRI.

6.14. **Amortização**

6.14.1 Cada CRI será amortizado mensal e sucessivamente a partir de 07 de fevereiro de 2013, inclusive, até a Data de Vencimento, inclusive, ou seja, 07 de fevereiro de 2019, nas Datas de Pagamento e de acordo com os percentuais indicados no Fluxo de Pagamento constante do Anexo II deste Termo de Securitização ("Amortização Programada"), calculados obedecendo a seguinte expressão:

$$Va_i = [SDa \times Ta_n]$$

onde:

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

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme calculado e definido no item 6.11;

Tan = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização do(s) CRI do Anexo II ao presente Termo de Securitização

6.15. Evento de Inadimplemento e Evento de Vencimento Antecipado dos CRI

6.15.1. Sem prejuízo das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como um Evento de Inadimplemento dos CRI a ocorrência de qualquer um dos eventos dispostos abaixo:

- (a) a Devedora, ou a Cedente deixarem de cumprir, em conjunto ou isoladamente, qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, decorrente do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação ou de qualquer outro Documento da Operação que a Securitizadora e/ou qualquer outra empresa ligada/coligada/controlada e/ou controladora, de forma direta ou indireta, da Securitizadora, tenham firmado com elas e que devam ser cumpridos ou observados, incluindo, mas sem se limitar ao pagamento dos aluguéis mensais, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação total ou parcial do Imóvel, entre outras), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, o qual não tenha sido sanado dentro do prazo de cura estabelecido no respectivo documento, se aplicável;
- (b) a Devedora, ou a Cedente deixarem de cumprir, em conjunto ou isoladamente, qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, decorrente do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação ou de qualquer outro Documento da Operação que a Securitizadora e/ou

qualquer outra empresa ligada/coligada/controlada e/ou controladora, de forma direta ou indireta, da Securitizadora, tenham firmado com elas e que devam ser cumpridos ou observados, o qual não tenha sido sanado dentro do prazo de cura estabelecido no respectivo documento, se aplicável;

- (c) vencimento antecipado ou inadimplemento, pela Devedora, ou pela Cedente ou suas respectivas coligadas ou empresas integrantes de seus respectivos grupos econômicos, de quaisquer contratos, cédulas, termos, compromissos, instrumentos ou obrigações a que estejam sujeitas frente a terceiros, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), não sanados no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento;
- (d) por qualquer forma, o Imóvel seja objeto de alienação, promessa de alienação, venda, cessão, imposição de gravame, ou constituição de novos Ônus, sem o expresse e prévio consentimento da Securitizadora e dos investidores;
- (e) ocorrência de sinistro total ou parcial envolvendo o Imóvel, sem que haja pagamento da indenização devida pela companhia seguradora no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de ocorrência do sinistro, por qualquer motivo, perda da propriedade, alienação, desapropriação, perecimento, confisco, oneração, imposição de gravame, imposição de constrição, penhora ou transferência total ou parcial, do Imóvel;
- (f) se houver a deterioração, desvalorização ou outras hipóteses que afetem o Imóvel tornando necessária a substituição ou reforço das Garantias e a Cedente não providencie a substituição ou reforço, conforme aplicável, na forma e prazo estabelecidos nos instrumentos que formalizem as Garantias;
- (g) se a Cedente, ou a Devedora vierem a sofrer protesto de título, em valor individual ou agregado superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), dentro do prazo de vigência do Contrato de Locação, sem que a sustação seja obtida no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação do protesto, enviada por cartório ou pelo credor interessado;

- (h) se houver pedido de falência da Cedente, da Devedora ou de qualquer sociedade coligada ou que esteja sob o mesmo controle direto ou indireto da Cedente, ou da Devedora, por quaisquer classes de credores, o qual não tenha sido elidido no prazo legal, independentemente da efetiva homologação do pedido em questão; ou se a Cedente, ou a Devedora ingressarem em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Cedente, ou a Devedora formular pedido de autofalência ou estiver sujeita a qualquer forma judicial ou extrajudicial de concurso de credores;
- (i) se a Cedente, ou a Devedora não mantiverem o Imóvel em perfeito estado de conservação, segurança ou funcionalidade, ou realizar(em), sem o prévio e expresso consentimento da Securitizadora, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que diminuam o valor de mercado do Imóvel, ainda que temporariamente;
- (j) se não forem mantidos em dia todos os pagamentos de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais, assim como quaisquer taxas condominiais, contribuições associativas, lançadas, incidentes ou que venham a incidir, sobre o Imóvel, bem como sobre as benfeitorias que a eles forem acrescidas, exceto se a exigibilidade desses valores estiver suspensa;
- (k) se ocorrer transferência do controle direto ou indireto, redução de capital social, transferência de parte relevante de seus ativos tangíveis e/ou intangíveis, ou operação de incorporação, fusão ou cisão envolvendo a Cedente, ou a Devedora, ou qualquer outra reorganização societária, sem a prévia autorização por escrito da Securitizadora e dos investidores;
- (l) se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da Cedente realizada sem prévia anuência por escrito da Securitizadora e dos investidores;
- (m) contra a Cedente, ou a Devedora, for movida qualquer ação ou execução ou, ainda, qualquer outra medida, mesmo administrativa, que afete sua solvência ou liquidez (levando-se em consideração, para tanto, o valor em discussão em tal medida), ou ainda, que afete sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas no Contrato de Cessão, Contrato de

Locação e nas Garantias, ou que por qualquer razão afetem os Créditos Imobiliário;

- (n) se forem prestadas informações ou declarações falsas, imprecisas, incorretas ou incompletas, por parte da Cedente, no Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Operação;
- (o) ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro;
- (p) ocorrência de qualquer outra hipótese de vencimento antecipado prevista em lei;
- (q) indeferimento, cassação ou revogação, pela CVM ou por órgão administrativo ou judicial, da dispensa de registro dos CRI;
- (r) se, no entender da Securitizadora, houver ocorrido qualquer violação do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação, deste Termo de Securitização ou de qualquer outro Documento da Operação, a qual não tenha sido sanada dentro do prazo de cura estabelecido no respectivo documento;
- (s) caso os valores recebidos a título de liquidação antecipada total ou parcial ou qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, somados ao valor dos Créditos Imobiliários ainda em aberto, forem inferiores ao valor necessário ao resgate integral dos CRI e ao pagamento das demais despesas do respectivo Patrimônio Separado;
- (t) a ocorrência de qualquer um dos eventos considerados neste Termo de Securitização, que constitua evento de inadimplemento e/ou que obrigue a Securitizadora a liquidar antecipadamente o Patrimônio Separado;
- (u) a existência, validade e/ou eficácia do Contrato de Locação e/ou de qualquer um dos Documentos da Operação, bem como de qualquer termo e condição do Contrato de Locação e/ou de qualquer um dos Documentos da Operação venha a ser questionada juridicamente pela Cedente, a Devedora, a Securitizadora e/ou quaisquer terceiros, inclusive com base em nulidade, anulação, declaração de ineficácia, onerosidade excessiva, revisão judicial ou denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação; e/ou caso qualquer decisão judicial ou arbitral, ainda que

recorrível, venha a determinar que o Contrato de Locação e/ou qualquer Documento da Operação é inexistente, inválido e/ou ineficaz por qualquer fundamento;

- (v) o Contrato de Locação seja rescindido por qualquer motivo, nas hipóteses em que não seja devida a indenização por rescisão prevista no *caput* da Cláusula Quinta do Contrato de Locação por parte da Devedora;
- (x) o Contrato de Locação seja rescindido por qualquer motivo, nas hipóteses em que seja devida a indenização por rescisão prevista no *caput* da Cláusula Quinta do Contrato de Locação por parte da Devedora;
- (z) insuficiência de valores necessários para pagamento de qualquer parcela de Amortização e Juros dos CRI, que não tenha sido causada por culpa exclusiva da Securitizadora e não tenha sido sanada pela coobrigação da Cedente prevista na Cláusula IV do Contrato de Cessão ou, conforme aplicável, pelo mecanismo da Cláusula 8.3.2. do Contrato de Cessão;
- (aa) se a Cedente, ou a Devedora se tornar(em) ilíquida(s) e/ou insolvente(s);
- (bb) a suspensão injustificada, a critério razoável da Securitizadora e/ou dos investidores, das atividades da Cedente, ou da Devedora por mais de 30 (trinta) dias corridos, desde que dentro de tal prazo não tenham sido tomadas medidas para corrigir ou remediar a suspensão;
- (cc) a Cedente não exibir à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) dias, sempre que por ela solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais, parafiscais, taxas condominiais ou contribuições associativas lançadas, incidentes, ou que venham a incidir sobre o Imóvel, bem como sobre as benfeitorias que a eles forem acrescidas;
- (dd) se ocorrer mudança material no estado econômico-financeiro da Cedente, ou da Devedora que, a exclusivo critério da Securitizadora ou dos investidores, possa causar qualquer prejuízo para a sua capacidade de adimplemento das obrigações assumidas no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

- (ee) se a Cedente não apresentar à Securitizadora, dentro do prazo estipulado na Cláusula 3.4.1 do Contrato de Cessão, a notificação de cessão prevista na referida Cláusula devidamente assinada pela Devedora; ou
- (ff) se a Cedente vier a inadimplir qualquer uma das suas obrigações relacionadas aos parcelamentos fiscais firmados pelas referidas sociedades.

6.15.1.1. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos nos subitens (a), (e), (h), (n), (o), (p), (s), (u) e (v) do item 6.15.1 acima configurará de forma automática um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, na data em que ocorrer o Evento de Inadimplemento, independentemente de qualquer comunicação ou notificação da Securitizadora à Cedente neste sentido. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos nos subitens (b), (c), (d), (f), (g), (i), (j), (k), (l), (m), (q), (r), (t), (x), (z), (aa), (bb), (cc), (dd), (ee) e (ff) do item 6.15.1 acima ensejará a realização de uma assembleia geral dos titulares dos CRI, os quais deverão deliberar acerca da decretação ou não de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, de acordo com os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, ressalvado o disposto no item 6.15.1.2. abaixo.

6.15.1.2. Os Eventos de Inadimplemento previstos nos itens (b), (c), (d), (f), (g), (i), (j), (k), (l), (m), (q), (r), (t), (x), (z), (aa), (bb), (cc), (dd), (ee) e (ff) do item 6.15.1.1. acima não ensejarão a realização de uma Assembleia Geral e, conseqüentemente, não acarretarão a decretação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, se investidores representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em circulação encaminharem para a Securitizadora comunicação, por escrito, assinada por seus respectivos representantes legais, previamente à realização da convocação da assembleia geral dos Investidores pela Emissora, informando que referidos investidores não desejam decretar um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI em decorrência do(s) Evento(s) de Inadimplemento verificado(s). O envio desta comunicação é uma mera faculdade dos investidores, não afastando ou restringindo, de qualquer forma, o direito de os investidores decretarem a qualquer tempo em Assembleia Geral a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI com base no(s) mesmo(s) Evento(s) de Inadimplemento verificado(s). O recebimento pela Securitizadora da comunicação de que trata este item deverá ser informado, pela Securitizadora, à totalidade dos titulares dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias

Úteis contados da data de recebimento da mencionada comunicação, na forma prevista no item 6.21.1 abaixo.

- 6.15.2. O acompanhamento dos Eventos de Inadimplemento, de que trata o item 6.15.1 acima, será efetuado pela Securitizadora em conjunto com o Agente Fiduciário, sendo que a parte que verificar algum dos Eventos de Inadimplemento deve comunicar a outra parte para que sejam tomadas as providências necessárias.
- 6.15.3. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento descritos acima, que não acarrete um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI de forma automática, nos termos do item 6.15.1.1. acima, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral de titulares dos CRI para deliberação em relação a tais eventos, exceto na hipótese prevista no item 6.15.1.2. acima. O quórum para que tal evento acarrete a decretação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI encontra-se previsto no item 12.3.3. abaixo.
- 6.15.4 Na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, o Agente Fiduciário poderá tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas dos titulares dos CRI.
- 6.15.5 O Agente Fiduciário deverá comunicar à Emissora acerca da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento do respectivo evento.
- 6.15.6 A Securitizadora, na condição de credora fiduciária do Patrimônio Separado, após o Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, deverá exigir o pagamento de todos os valores devidos pela Devedora e/ou Cedente, conforme aplicável, de acordo com o disposto nos Documentos da Operação e na forma deliberada na respectiva Assembleia Geral, se aplicável. Caso referido pagamento não seja efetuado no prazo ajustado ou conforme definido pela Assembleia Geral, se aplicável, por negligência da Securitizadora, a Securitizadora poderá, a critério dos titulares dos CRI, ser destituída da função de administradora do Patrimônio Separado e o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e a administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado, conforme definido no item 7.2.1(a) abaixo. Na Assembleia Geral de que trata este item, os titulares dos CRI em circulação deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos créditos diretamente da Devedora e/ou Cedente, conforme aplicável, ou poderão

optar pela liquidação do Patrimônio Separado, nestes casos mediante *quorum* de maioria absoluta dos titulares dos CRI em circulação.

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

6.15.8 Nos termos do Contrato de Cessão, na hipótese de decretação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, a Cedente está obrigada a realizar a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, no estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, obrigando-se, em caráter irrevogável e irretroatável, a pagar à Emissora o Valor de Reposição.

6.15.8.1 Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente deverá efetuar o pagamento integral do Valor de Reposição dos CRI à Securitizadora em até 5 (cinco) dias corridos contados da data em que (i) ocorrer um dos Eventos de Inadimplemento automáticos descritos no item 6.15.1.1. acima, ou (ii) os investidores tiverem deliberado acerca da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, decorrente de um dos Eventos de Inadimplemento não automáticos, previstos no item 6.15.1.1. acima. Nas hipóteses de que trata este item, a Securitizadora comunicará à Cedente a ocorrência de referido Evento de Vencimento Antecipado dos CRI e do Valor de Reposição no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de constatação do Evento de Inadimplemento automático mencionado no inciso (i) acima ou, conforme o caso, da data da deliberação dos investidores mencionada no inciso (ii) acima, sendo certo que o Valor de Reposição deverá ser depositado pela Cedente na Conta de Centralização dentro do prazo estabelecido neste item.

6.15.9 Na Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários, caso o Valor de Reposição não seja pago na data estipulada no Contrato de Cessão incidirão sobre o Valor de Reposição: (i) multa não compensatória de 2% (dois por cento); (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*; e (iii) correção monetária mensal calculada *pro rata die*, de acordo com a variação do IGPM/FGV. A cobrança dos encargos moratórios referidos neste item não limitarão, sob hipótese alguma, o direito de a Securitizadora pleitear eventuais indenizações a que tenha direito.

6.15.10 Nos termos do Contrato de Cessão, em caso de (i) sinistro parcial que afete menos de 40% (quarenta por cento) do Imóvel; ou (ii) sinistro total em que a Devedora e a Cedente convençionem a reconstrução do Imóvel nos termos do Contrato de Locação, os valores a que fizer jus a Securitizadora por força de indenizações pagas em decorrência de seguros contratados pela Devedora e/ou pela Cedente serão repassados à Cedente, para que esta os empregue para fins da reconstrução do Imóvel, nos termos do Contrato de Locação. Neste caso, a Cedente deverá realizar os pagamentos à Securitizadora das parcelas dos Créditos Imobiliários vencidas durante o prazo de reconstrução do Imóvel, sendo que as partes convençionaram no Contrato de Cessão que a hipótese prevista neste item não constituirá um Evento de Inadimplemento nos termos do Contrato de Cessão, desde que a Cedente realize pontualmente os pagamentos das parcelas dos Créditos Imobiliários vencidas durante o prazo de reconstrução do Imóvel.

6.15.11 Em conformidade com as disposições deste Termo de Securitização, os investidores terão a faculdade, mas não a obrigação, de não declarar um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI no caso de verificação do Evento de Inadimplemento previsto no item 6.15.1 (x) acima, caso, a despeito da rescisão do Contrato de Locação, a Devedora continue a realizar pontualmente o pagamento da indenização por rescisão do Contrato de Locação prevista no caput da Cláusula Quinta do Contrato de Locação.

6.15.12 Caso os investidores exerçam a faculdade prevista no item 6.15.11 acima, a Cedente obrigou-se a (i) submeter potencial novo locatário do Imóvel à prévia e expressa aprovação, por escrito, da Securitizadora e dos titulares dos CRI; e a (ii) ceder à Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, eventuais direitos de crédito que venham a ser originados a partir de novo contrato de locação do Imóvel, a ser celebrado entre a Cedente e o novo locatário mencionado no item (i) acima, sendo certo que esta cessão de direitos de crédito à Securitizadora deverá ser formalizada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração do novo contrato de locação.

6.15.13 O exercício da faculdade prevista no item 6.15.11 acima não afasta ou restringe de qualquer forma, o direito de os titulares dos CRI decretarem a qualquer tempo a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, acarretando as consequências descritas na Cláusula XI do Contrato de Cessão.

6.16 Negociação

6.16.1. Os CRI serão registrados para negociação no mercado secundário na CETIP, observados os termos, condições e restrições contidas na Instrução CVM nº 476.

6.17 Prorrogação dos Prazos

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

6.18 Encargos Moratórios dos CRI

6.18.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares dos CRI, em razão do não pagamento, pela Devedora e/ou Cedente, conforme aplicável, dos valores devidos nos termos dos respectivos Documentos da Operação, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos seguintes encargos moratórios, os quais, quando do seu recebimento pela Securitizadora, deverão ser integralmente transferidos aos titulares dos CRI:

- (a) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito;
- (b) juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, ou fração, calculados *pro rata die*, que também incidirão sobre o valor do débito; e
- (c) correção monetária mensal calculada *pro rata die*, de acordo com a variação do IGPM/FGV.

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

6.19 Local de Pagamento

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

6.20 Destinação dos Recursos

- 6.20.1 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI pelos investidores serão utilizados exclusivamente para o pagamento, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
- 6.20.2 Os valores decorrentes da integralização dos CRI serão depositados pela Securitizadora na Conta de Centralização, devendo permanecer na referida conta (i) até a data em que forem verificadas as Condições Precedentes; ou (ii) até o decurso do prazo de 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da data de celebração do Contrato de Cessão, sem que sejam verificadas as Condições Precedentes; ou (iii) até a data de decretação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI; o que ocorrer primeiro. Na hipótese prevista no item (i) acima a Securitizadora realizará o pagamento do Preço de Aquisição utilizando-se dos recursos em questão, nos termos do item 2.2. acima. Nas hipóteses previstas nos itens (ii) e (iii) acima a Securitizadora realizará o resgate dos recursos em questão para pagamento dos investidores titulares dos CRI, estando a Securitizadora automaticamente autorizada nos termos do Contrato de Cessão, a utilizar os valores depositados na Conta de Centralização, bem como eventual remuneração e/ou correção monetária auferidas até a data em questão, para amortização extraordinária proporcional dos CRI, podendo a Securitizadora utilizar tais recursos para pagar todos os custos, despesas e remunerações devidos à Securitizadora e aos investidores titulares dos CRI em decorrência da amortização extraordinária dos CRI.
- 6.20.3 Imediatamente após o depósito dos valores decorrentes da integralização dos CRI na Conta de Centralização, os recursos em referência serão aplicados pela Securitizadora em CDB emitido(s) pelo Banco Votorantim. Eventual remuneração e/ou correção monetária decorrentes do investimento no(s) CDB deverão ser transferidas, deduzidos os tributos incidentes, à Cedente na hipótese prevista no item 6.20.2. (i) acima ou transferidos aos investidores titulares dos CRI e/ou à Securitizadora, conforme o caso, nas hipóteses previstas nos itens 6.20.2. (ii) e (iii) acima.

6.21 Publicidade

- 6.21.1 Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRI deverão ser veiculados, na

forma de aviso, no jornal "O Dia" de São Paulo, ou, caso seja possível contatar todos os investidores, por meio eletrônico com comprovação de recebimento de e-mail ou mediante notificação com aviso de recebimento devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação até 5 (cinco) Dias Úteis antes da sua ocorrência.

6.22 Amortização Extraordinária dos CRI

6.22.1 Não há previsão de recompra voluntária dos Créditos Imobiliários por parte da Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

6.23 Classificação de Risco

6.23.1 Não haverá classificação de risco para a Emissão.

6.24 Valor de Reposição

6.24.1 O valor de reposição é o valor necessário, suficiente, líquido, certo e exigível para o adimplemento completo e integral dos CRI, conforme sistemáticas para cálculo de valores de principal, remuneração e atualização monetária dos CRI definidas neste Termo de Securitização, assim como quaisquer despesas incorridas pela Securitizadora e os investidores titulares dos CRI como resultado de rescisão, pagamento antecipado ou implementação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI ("Valor de Reposição").

6.24.2 O Valor de Reposição será calculado pelo Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora, como sendo o cabível no dia em que deva ocorrer o pagamento integral dos CRI, sendo tal valor líquido, certo e exigível para todos os efeitos, inclusive para cobrança da Cedente.

CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO

7.1 Vínculo à Emissão dos CRI

7.1.1 Os Créditos Imobiliários, as Garantias constituídas e as que serão constituídas em favor da Securitizadora conforme os Documentos da Operação, a Conta de Centralização, a Reserva de Pagamento, os CDB, assim como todos os direitos, garantias, valores, multas, indenizações e prerrogativas descritos nos Documentos da Operação, e todas e quaisquer outras garantias descritas ou no

futuro incluídas ou somadas aos Documentos da Operação são expressamente vinculados à Emissão dos CRI (“Bens Vinculados”).

7.2 Instituição do Regime Fiduciário sobre os Bens Vinculados

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

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

7.2.2. Os Bens Vinculados:

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

- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Devedora, da Cedente e/ou da Securitizadora; e
- (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que está afetada.

7.3 Valores Recebidos

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

CLÁUSULA OITAVA – PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1 Administração do Patrimônio Separado

- 8.1.1. O Patrimônio Separado será administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Securitizadora deverá elaborar e publicar suas demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes.
- 8.1.2. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Securitizadora declara que:
 - (a) o controle e distribuição dos recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Securitizadora;
 - (b) a arrecadação e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Securitizadora ou por terceiros por ela contratados, e distribuídos aos titulares dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos;
 - (c) os pagamentos relativos à CCI serão depositados em conta corrente de titularidade exclusiva da Securitizadora e vinculada exclusivamente aos CRI; e
 - (d) a custódia das CCI será realizada pelo Agente Fiduciário na qualidade de instituição custodiante.

8.1.3. O Agente Fiduciário assumirá imediatamente, sem a possibilidade de declaração de Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, a custódia e administração do Patrimônio Separado, podendo, inclusive, transferi-lo para entidade integrante do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI isenta de passivos trabalhistas, fiscais ou previdenciários, em qualquer das seguintes hipóteses:

- (a) a ocorrência de qualquer evento, inclusive o descumprimento pela Securitizadora das obrigações aqui estabelecidas, que afete o recebimento tempestivo dos pagamentos a que os titulares dos CRI façam jus ou o Patrimônio Separado, desde que tal evento (i) não derive do descumprimento das obrigações da Devedora, ou da Cedente, e (ii) não seja sanado nos prazos para purgação da mora aqui definidos;
- (b) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (c) dissolução, liquidação, requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência, decretação de falência, insolvência, ou, ainda, qualquer procedimento similar que venha a ser criado por lei, requerido ou decretado contra a Securitizadora.

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

8.2 Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado

- 8.2.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.
- 8.2.2. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário convocará Assembleia Geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

8.3 Responsabilidade e Insolvência da Securitizadora

- 8.3.1. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo

de Securitização e nos demais Documentos da Operação ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, por eventuais dívidas ou pendências de sua titularidade, que não o CRI, que afetem o Patrimônio Separado, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

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

8.4 Liquidação do Patrimônio Separado

8.4.1 O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI na Data de Vencimento ou, a qualquer tempo, na hipótese de amortização antecipada dos CRI; ou
- (b) após a Data de Vencimento ou data de vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, na hipótese de não pagamento pela Securitizadora dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora e/ou pela Cedente, conforme aplicável, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Geral de titulares dos CRI convocada nos termos da lei e deste Termo de Securitização, mediante transferência da CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado. Neste caso, a CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, cabendo ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos titulares dos CRI, (i) administrar a CCI e os demais bens e direitos que integravam o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos da CCI e dos demais Documentos da Operação, (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos

da CCI eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

- 8.4.2 Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.
- 8.4.3 O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação, que servirá para baixa na CETIP e junto a Instituição Custodiante da CCI. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “a” do item 8.4.1 acima, na reintegração à Cedente dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “b” do item 8.4.1 acima, os titulares dos CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir prontamente à Securitizadora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

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

9.1 Obrigações da Securitizadora

- 9.1.1 Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:
- (a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;
 - (b) fornecer ao Agente Fiduciário, com cópia para a Cedente, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
 - (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Securitizadora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
 - (iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI e que afetem os seus interesses, no âmbito da presente Emissão;
 - (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa referente aos Créditos Imobiliários objeto da Emissão ou aos Documentos da Operação, recebida pela Securitizadora e que seja relacionada aos interesses dos titulares dos CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento; e
 - (v) semestralmente, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários.
- (c) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM ("Empresa de Auditoria"), cujo relatório deverá (i) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Securitizadora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (ii) confirmar que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos;
- (d) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, acerca da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo de Securitização;

- (e) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (f) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (g) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos titulares dos CRI, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (h) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (i) manter:
 - (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (ii) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações e alterações posteriores, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial; e
 - (iii) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

- (j) contratar o Banco Liquidante, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco liquidante dos CRI, comunicando imediatamente o Agente Fiduciário sobre tal contratação;
- (k) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- (l) na mesma data em que forem publicados, enviar à CETIP cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;
- (m) convocar, sempre que necessário, a Empresa de Auditoria ou com quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos titulares dos CRI;
- (n) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de eventos que ensejem a rescisão antecipada do Contrato de Cessão, conforme ali previsto;
- (o) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI descritos na Cláusula 6.15 acima;
- (p) calcular o valor unitário de cada CRI, disponibilizando os resultados ao Agente Fiduciário.

9.1.2 Além das obrigações elencadas na Cláusula 9.1.1 acima, a Securitizadora obriga-se a gerir a CCI vinculada ao presente Termo de Securitização, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular destas, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de juros e demais encargos e acessórios.

9.1.3 Sem prejuízo de suas outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a, nos termos da Instrução CVM nº 476:

- (a) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras à Empresa de Auditoria;
- (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (d) manter os documentos mencionados na alínea “c” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 (“Instrução CVM nº 358”), no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer “Fato Relevante”, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 358, e comunicar a ocorrência de tal Fato Relevante imediatamente ao Coordenador Líder da Oferta Restrita e ao Agente Fiduciário; e
- (g) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM ou pela CETIP.

9.1.4 A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que, em conformidade com parecer legal emitido por escritório especializado, verificou a não existência de obstáculos de ordem legal e contratual à realização da emissão dos CRI. O parecer legal também abordou todos os aspectos relacionados aos Documentos da Operação, inclusive acerca da legitimidade e dos potenciais riscos que envolvem os recebíveis que lastreiam a emissão dos CRI e a validade da cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, por força do Contrato de Cessão.

9.2 Obrigações da Instituição Custodiante

9.2.1 Os Créditos Imobiliários estão representados pela CCI, a qual será custodiada pela Instituição Custodiante. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Instituição Custodiante, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (a) manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Emissora acesso às informações sobre o registro da CCI;
- (b) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização da CCI;
- (c) efetuar o registro da CCI na CETIP, de acordo com os procedimentos definidos por esta;
- (d) prestar o serviço de registro e custódia da CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições, titularidade, transferência, bloqueio, retirada e quitação, de acordo com os instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções; e
- (f) na forma do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro, na forma do Anexo XI deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZ – ALOCAÇÃO DE RECURSOS

10.1. Pagamentos aos titulares dos CRI

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

CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Obrigações do Agente Fiduciário

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

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (b) enviar imediatamente aos titulares dos CRI, mediante solicitação destes, os documentos de que trata o item 9.1.1, alíneas “b”, subitens “i”, “ii”, “iii”, e “c”, bem como esta Cláusula Onze do presente Termo de Securitização. Com relação a relatórios gestão de Créditos Imobiliários, colocá-los à disposição dos titulares dos CRI em seu escritório principal sito à Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Sala 205, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
- (c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização da CCI afetada à presente Emissão dos CRI e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (d) exercer, na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI, a custódia e administração da CCI integrante do Patrimônio Separado;
- (e) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e nas deliberações da Assembleia Geral dos titulares dos CRI;
- (f) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

- (g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções recebidos da Securitizadora;
- (h) notificar os titulares dos CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado a partir da ciência de sua ocorrência, de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas ao presente Termo de Securitização;
- (i) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM, notificando-a em caso de qualquer descumprimento;
- (j) solicitar, quando considerar necessária, auditoria extraordinária na Securitizadora, justificando as razões de tal solicitação;
- (k) comparecer à Assembleia Geral dos titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (l) conferir o valor unitário de cada CRI calculado pela Securitizadora, disponibilizando-o aos participantes do mercado, por meio da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou do *site* na *internet*: <http://www.oliveiratrust.com.br>;
- (m) fornecer, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação à Securitizadora, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário;
- (n) convocar Assembleia Geral dos titulares dos CRI, nas hipóteses previstas nas cláusulas específicas deste Termo de Securitização;
- (o) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI conforme estipulado no presente Termo de Securitização;

- (p) verificar o cumprimento pela Securitizadora das exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas e da observância dos Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, conforme disposto na legislação aplicável e neste Termo de Securitização;
- (q) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, nos CRI e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e do Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- (r) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos titulares dos CRI, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 4 (quatro) meses do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) Créditos Imobiliários, conforme identificados no Termo de Securitização; (ii) eventuais modificações dos Créditos Imobiliários; (iii) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários; e (iv) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos do Termo de Securitização e dos CRI.

11.2 Responsabilidade do Agente Fiduciário

- 11.2.1. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

11.3 Declarações do Agente Fiduciário

- 11.3.1. O Agente Fiduciário, nomeado no presente Termo de Securitização, declara:

- (a) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no presente Termo de Securitização;
- (c) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983 (bem como legislação complementar e alterações posteriores);
- (e) ter verificado a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre os Bens Vinculados, bem como sua suficiência e exequibilidade; e
- (f) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo de Securitização, ressaltando, no entanto, que as Garantias prestadas à presente Emissão ainda não se encontram constituídas na data de celebração deste Termo de Securitização. Os prazos previstos para registro das Garantias estão explicitados nos Documentos da Operação.

11.4 Período de Exercício das Funções do Agente Fiduciário

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

11.5 Remuneração do Agente Fiduciário

11.5.1. O Agente Fiduciário, ou seu eventual substituto, receberá da Securitizadora, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, a remuneração prevista na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização. As remunerações previstas neste Termo de Securitização serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente

Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso.

- 11.5.2. As parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação do IGPM/FGV ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.
- 11.5.3. As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou de reembolso. Não estão incluídas, igualmente, despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou os titulares dos CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
- 11.5.4. No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os titulares dos CRI, tendo a Securitizadora agido na forma do item 8.3.1 acima, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Caso o inadimplemento da Securitizadora não decorra das hipóteses previstas do item 8.3.1 acima, as despesas não serão ressarcidas aos investidores pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese do atraso com relação ao pagamento dos CRI ocorrer por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.
- 11.5.5. As remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e

quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.6. Em caso de mora no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário e das suas despesas reembolsáveis, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária pelo IGPM/FGV, calculados *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento.

11.5.7. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito em conta corrente por este indicada por escrito.

11.6 Substituição do Agente Fiduciário

11.6.1. Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, decretação de falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, voluntário ou involuntário, dissolução, liquidação, extinção ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral dos titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

11.6.2. A Assembleia Geral dos titulares dos CRI referida no item 11.6.1 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por titulares dos CRI que representem no mínimo 5% (cinco por cento) dos CRI em circulação, ou ainda, pela CVM, observados os requisitos constantes do presente Termo de Securitização.

11.6.3. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos titulares dos CRI, pedindo sua substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Geral dos titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

11.6.4. Aos titulares dos CRI é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral dos titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim. A deliberação acerca da matéria referida neste item 11.6.4 deverá obedecer ao *quorum* de aprovação previsto no item 12.3.2 deste Termo de Securitização.

- 11.6.5. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28 e eventuais outras normas aplicáveis.
- 11.6.6. A substituição em caráter permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, que será averbado no registro competente, se for o caso.
- 11.6.7. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que (i) uma instituição substituta seja indicada pela Securitizadora e aprovada pelos titulares dos CRI, e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.
- 11.6.8. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 1 (um) Dia Útil da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.
- 11.6.9 O Agente Fiduciário, se substituído nos termos desta Cláusula 11.6, sem qualquer custo adicional para a Securitizadora e/ou para os titulares dos CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis antes de sua efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre os CRI e sobre a Securitizadora que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pelo Agente Fiduciário ou por qualquer de seus agentes envolvidos, direta ou indiretamente, com a presente Emissão ou que quaisquer das pessoas acima referidas tenham tido acesso por força da execução de suas funções, independentemente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações do Agente Fiduciário substituído, nos termos dos Documentos da Operação.

CLÁUSULA DOZE – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

12.1 Assembleia Geral dos titulares dos CRI

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

12.2 Convocação e Instalação das Assembleias

12.2.1 A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Securitizadora, (iii) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, ou (iv) pela CVM.

12.2.2 Observado o disposto no item 12.2.1 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral, toda vez que a Emissora, na qualidade de Credora, tiver de exercer seus direitos estabelecidos no Contrato de Locação e/ou Contrato de Cessão, para que os titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito em face da Devedora, ou da Cedente, conforme aplicável.

12.2.2.1 A Assembleia Geral mencionada no item 12.2.2 acima deverá ser convocada no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data em que a Securitizadora tomar conhecimento de qualquer evento que resulte na necessidade de exercício de seus direitos estabelecidos no Contrato de Locação e/ou Contrato de Cessão.

12.2.2.2 Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seus direitos, manifestando-se conforme lhe for orientado. Caso os titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício dos direitos em questão.

12.2.2.3 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruído. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos titulares dos CRI por ela manifestados em face da Devedora, ou da Cedente, independentemente destes causarem prejuízos aos titulares dos CRI ou à Devedora, ou à Cedente.

- 12.2.3 Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedade por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.
- 12.2.4 A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, na forma do item 6.21. acima, com antecedência de 20 (vinte) dias corridos da data programada para sua realização. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. A Assembleia Geral poderá ser realizada em primeira e segunda convocação, no mesmo dia, desde que haja um espaçamento de, no mínimo, 2 (duas) horas entre ambas as Assembleias Gerais..
- 12.2.5 Consideram-se como “CRI em circulação” todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora e os de titularidade de (i) controladas da Securitizadora; (ii) coligadas da Securitizadora; (iii) controladoras da Securitizadora (ou grupo de controle da Securitizadora ou controladas) em qualquer grau, incluindo-se o beneficiário final, se existente; (iv) administradores da Securitizadora ou das respectivas controladas ou controladoras; (v) funcionários da Securitizadora ou das respectivas controladas ou controladoras; e (vi) parentes de até segundo grau das pessoas mencionadas nos subitens “iv” e “v” acima. Para efeitos de *quorum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 12.2.6 A presidência da Assembleia Geral caberá de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente, (a) ao titular dos CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes, ou (b) à pessoa designada pela CVM.
- 12.2.7 Sem prejuízo do disposto no item 12.2.8 abaixo, a Securitizadora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora e/ou da Empresa de Auditoria ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 12.2.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.2.9 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em circulação.

12.3 **Quorum de Deliberação**

12.3.1. Observado o disposto no item 12.2.5 acima, a cada CRI em circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações:

12.3.2. Ressalvadas as deliberações que demandem quórum qualificado de deliberação nos termos deste Termo de Securitização e/ou da legislação aplicável, as matérias submetidas à deliberação dos titulares dos CRI deverão ser aprovadas pelos votos favoráveis de, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em circulação, em primeira convocação, e da maioria simples dos CRI em circulação presentes, em segunda convocação.

12.3.3. Nos termos do item 6.15.3. acima, caso ocorra qualquer Evento de Inadimplemento que não acarrete um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI de forma automática, nos termos do item 6.15.1.1. acima, o vencimento antecipado será declarado pela Emissora a não ser que haja a manifestação contrária ao vencimento antecipado por titulares dos CRI que detenham percentual igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação. Caso a Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria de que trata este item não seja instalada em primeira e segunda convocação por falta de quórum, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado dos CRI no dia seguinte à data em que deveria ser realizada a Assembleia Geral em segunda convocação.

12.3.4. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, estarão sujeitas à aprovação de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação:

- (a) o aditamento, modificação ou alteração de qualquer forma do Contrato de Locação, por parte da Cedente, que ocasione alterações no fluxo de pagamento, no valor e/ou forma de atualização monetária dos Créditos Imobiliários; e

- (b) aprovação de proposta para reforço ou substituição da Alienação Fiduciária, nos casos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária.

12.3.5. Estarão sujeitas à aprovação de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação, a:

- (a) alteração de quaisquer condições ou prazos de pagamento dos CRI;

- (b) alteração dos juros remuneratórios dos CRI;

- (c) alteração desta Cláusula Doze; e

- (d) aprovação de eventuais novos locatários do Imóvel na hipótese prevista nos itens 6.15.11 e seguintes deste Termo de Securitização.

12.3.6. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, incluindo, mas sem se limitar às deliberações previstas nesta Cláusula 12 e no item 6.15.1.2 deste Termo de Securitização, observados os *quoruns* estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora e obrigarão a todos os titulares dos CRI em circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral dos titulares dos CRI.

CLÁUSULA TREZE – DOS FATORES DE RISCO

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

13.1.1 Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

13.1.1.1 Interferência do Governo Brasileiro na economia

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

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

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

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

13.1.1.2 Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e

preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

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

13.1.1.3 Política monetária

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

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que com a alta das taxas de juros básicas o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente os negócios da Devedora e/ou da Cedente e, assim, influenciando negativamente sua capacidade de pagamento.

Em contrapartida, em caso de elevação acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo, assim, a taxa de crescimento da economia e trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e/ou da Cedente e suas respectivas capacidades de pagamento.

13.1.1.4 Ambiente macroeconômico internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito

negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

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

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

13.1.1.5 Redução de investimentos estrangeiros no Brasil

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

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

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

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

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

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

interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

13.1.2 Fatores Relativos à Securitizadora e ao Setor de Securitização Imobiliária

13.1.2.1 Credores privilegiados (MP 2.158-35)

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, prevê que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que a tais débitos são atribuídos". No parágrafo único do mencionado dispositivo, estabelece-se que "permanecem respondendo pelos débitos acima referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

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

13.1.2.2 Riscos decorrentes da Securitizadora

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

13.1.2.3 Administração da Securitizadora

A capacidade da Securitizadora em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. A Securitizadora não pode garantir que tem (terá) sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para

integrar sua alta administração. A perda de membros da alta administração da Securitizadora, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre sua situação financeira e seus resultados operacionais.

13.1.2.4 Limitação de ativos da Securitizadora

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

Na hipótese de a Securitizadora falir ou ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos acessórios, inclusive o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os titulares dos CRI.

13.1.3 Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários

13.1.3.1 Os riscos de crédito da Devedora, ou da Cedente podem afetar adversamente os CRI

Os titulares dos CRI correm os riscos de crédito da Devedora e da Cedente, conforme aplicável. O inadimplemento da Devedora, ou da Cedente de suas respectivas obrigações de pagamento assumidas nos Documentos da Operação poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento da Securitizadora quanto aos CRI.

Em vista da estrutura da operação e das disposições do Contrato de Locação, no caso de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, os titulares dos CRI estarão preponderantemente sujeitos ao risco de crédito da Cedente, esta última

sendo não apenas responsável pela solvência da Devedora, na qualidade de coobrigada, como também obrigada a realizar a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários e a honrar as Obrigações Garantidas respectivamente. Na hipótese de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI durante os 7 (sete) primeiros anos contados da data de início do Contrato de Locação, caso devida, a indenização a ser paga pela Devedora por força do Contrato de Locação será paga em parcelas mensais, até o término do prazo de 7 (sete) anos acima mencionado, havendo, ainda, a possibilidade de o valor da indenização ser reduzido de forma proporcional ao eventual pagamento de aluguel por terceiros que venham a locar o Imóvel. Após o decurso dos 7 (sete) primeiros anos contados da data de início do Contrato de Locação, caso devida, a indenização a ser paga pela Devedora por força do Contrato de Locação corresponderá ao valor de 3 (três) aluguéis vigentes na data de infração, devendo ser observado, ainda o prazo de 12 (meses) de antecedência para notificação da rescisão.

13.1.3.2 Garantia constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária

Muito embora haja previsão expressa no Contrato de Alienação Fiduciária de que a Securitizadora poderá cobrar eventual saldo devedor das Obrigações Garantidas remanescente após a excussão da Alienação Fiduciária, esta disposição do Contrato de Alienação Fiduciária poderá sofrer questionamento judicial em vista de disposição em sentido contrário contida no artigo 27 da Lei nº 9.514. Neste caso, os titulares dos CRI poderão sofrer perdas, não recebendo a totalidade dos valores devidos por força dos CRI.

13.1.3.3 Passivos relacionados ao Imóvel

No âmbito da auditoria legal foi constatado que existem diversos números de inscrição municipal atribuídos pela Prefeitura Municipal de Barra Mansa ao Imóvel e edificações realizadas no Imóvel, decorrentes de diferentes construções, fato este que dificulta a vinculação do Imóvel às certidões apresentadas, podendo haver contingências de diversas ordens, inclusive tributárias, que não tenham sido identificadas.

As construções realizadas no Imóvel, incluindo, mas sem se limitar às construções realizadas nos termos do Contrato de Locação, não foram averbadas na matrícula do Imóvel junto ao competente Registro de Imóveis. A ausência de regularização das construções em referência poderá trazer uma série de riscos capazes de afetar o Imóvel Tonciato, incluindo, mas sem se limitar a riscos de

caráter fundiário, possessório, fiscal, previdenciário e relativos à constituição de garantias reais sobre o Imóvel Toniato. A existência destas pendências poderão afetar o Imóvel e/ou seu valor.

Há divergência entre a data em que o Imóvel deixou de ser caracterizado como imóvel rural e passou a ser caracterizado como imóvel urbano, de forma que podem haver débitos fiscais e/ou outras pendências relacionadas à inscrição do Imóvel enquanto imóvel rural.

Não foi possível determinar com segurança se o Imóvel está integralmente regular com relação ao INSS, embora tenha sido apresentada CND do INSS que seria pertinente às construções realizadas no Imóvel com base no Contrato de Locação, assim como não foram apresentadas autorizações, licenças e alvarás de caráter ambiental relativos ao Imóvel e as atividades desempenhadas no Imóvel. Assim, não se pode afastar o risco de existirem pendências e/ou irregularidades junto ao INSS e/ou outros órgãos competentes, hipótese na qual o Imóvel e a Toniato poderão ser adversamente afetados.

13.1.3.4 Passivos relacionados ao Imóvel

No âmbito da auditoria legal não foi possível determinar (i) se houve recolhimento de ITBI relativo à aquisição do Imóvel pela Toniato; (ii) qual a situação do Imóvel perante à Secretaria de Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, no sentido de estabelecer se estão sujeitos a restrições e/ou se são submetidos à cobrança de valores a título de foro, laudêmio, taxa de ocupação, entre outras despesas, conforme aplicável; (iii) se existem processos e/ou multas administrativas que afetem o Imóvel; (iv) se o Imóvel é objeto de qualquer forma de tombamento; e (v) se a Toniato está em dia com todos os pagamentos relacionados aos serviços de fornecimento de água, gás e energia, conforme aplicável, pertinentes ao Imóvel. Dessa forma não se pode afastar o risco de existirem contingências capazes de afetar adversamente o Imóvel.

13.1.3.5 Apólices de seguro relacionadas ao Imóvel

A apólice de seguro contratada em relação ao Imóvel cobre diversos imóveis das partes contratantes, não sendo possível assegurar que as áreas do Imóvel estão inteiramente cobertas, havendo também o risco de os limites de indenização previstos nas referidas apólices virem a limitar eventuais indenizações devidas pelas companhias seguradoras em razão de sinistros que afetem o Imóvel. Nestas hipóteses os titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados.

O pagamento das indenizações devidas à Securitizadora por companhia seguradora nos casos de sinistro total ou parcial do Imóvel que sejam cobertos por seguro(s) do Imóvel contratado(s) pela Devedora, ou pela Cedente estará sujeito a atrasos ou questionamentos por parte da companhia seguradora por diversos motivos, incluindo, mas sem se limitar a procedimentos burocráticos para autorização do pagamento, questionamentos por parte da companhia seguradora a respeito da natureza do sinistro e discussão acerca de eventual existência de conduta da Devedora, ou da Cedente que tenha contribuído para a ocorrência do sinistro. Nestas hipóteses, os titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos.

Ademais, há, ainda, o risco de o pagamento de qualquer eventual indenização devida pela companhia seguradora ser feito diretamente à Cedente, hipótese na qual a Securitizadora estará sujeita não apenas ao cumprimento da obrigação da Cedente de repassar estes valores nos termos dos Documentos da Operação, como ao próprio risco de crédito desta parte.

13.1.3.6 A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido perante a Cedente e o Imóvel para os fins da Oferta Restrita apresentou escopo restrito e não incluiu, dentre outras coisas, a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, bem como conteúdos de natureza financeira, contábil ou de aspectos não jurídicos em geral. A Devedora não foi auditada no âmbito do processo de auditoria legal.

Ademais, não podem ser afastados riscos de omissões e/ou imprecisões na parte da auditoria legal que tratou da análise dos processos judiciais e administrativos envolvendo a Cedente, visto que tal análise baseou-se exclusivamente em relatórios dos advogados que patrocinam os processos envolvendo a Cedente, bem como em declarações da Cedente, sem que tenha havido averiguação independente destas informações.

13.1.3.7 Risco decorrente do Contrato de Locação

O Contrato de Locação, fonte dos Créditos Imobiliários, regula modalidade de locação atípica por meio da qual as partes signatárias do referido instrumento abriram mão, de forma expressa, de determinados direitos e obrigações previstos

na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Assim, o Contrato de Locação foi elaborado de forma a, dentre outras coisas, (i) restringir as hipóteses em que a Devedora poderá deixar de pagar os aluguéis devidos e/ou rescindir o Contrato de Locação, (ii) estabelecer, na maior parte dos casos de rescisão antecipada, que a Devedora será obrigada a pagar indenização cujo valor é baseado no valor dos aluguéis vincendos até que se complete o prazo de 7 (sete) anos contados da data de início de vigência do Contrato de Locação, e (iii) vedar a revisão do valor do aluguel, durante os primeiros 10 (dez) anos de vigência do Contrato de Locação.

Não obstante as disposições contratuais atípicas contidas no Contrato de Locação, há risco de decisão judicial no sentido de limitar a multa contratual por rescisão em contrato locatício a valor menor do que o estipulado em contrato para indenização da locadora.

Adicionalmente, as demais disposições atípicas do Contrato de Locação também poderão ser questionadas sob o ponto de vista jurídico, sendo que não é possível afastar a possibilidade de decisões judiciais adversas.

Há, também, no Contrato de Locação, regras distintas sobre pagamento de indenização pela Devedora em virtude do vencimento antecipado do Contrato de Locação. Assim, a rescisão antecipada do Contrato de Locação durante os seus 7 (sete) primeiros anos de vigência acarretará, em determinadas circunstâncias, o pagamento de indenização por parte da Devedora, a ser paga mensalmente até o término do referido período de 7 (sete) anos, no valor do saldo vincendo do aluguel no período. Por outro lado, após os 7 (sete) primeiros anos de vigência do Contrato de Locação, a Devedora poderá rescindir o Contrato de Locação mediante notificação com 12 (doze) meses de antecedência, sendo que, se houver rescisão motivada pelo descumprimento de cláusula do Contrato de Locação, a indenização devida pela Devedora será de 3 (três) alugueis vigentes na data de infração. Dessa forma, além das regras contratuais que possibilitam a rescisão do Contrato de Locação após os 7 (sete) primeiros anos de vigência, também existem regras que reduzem o valor da indenização a ser paga pela Devedora em caso rescisão antecipada do Contrato de Locação uma vez decorrido o referido prazo, sendo certo que se os CRI não tiverem sido integralmente quitados até o término do mencionado prazo de 7 (sete) anos, os titulares dos CRI terão uma exposição maior ao risco de rescisão do Contrato de Locação e poderão sofrer prejuízos caso tal evento ocorra.

13.1.3.8 Risco decorrente da Carta de Fiança

Por meio do Segundo Aditamento ficou convencionado entre a Cedente e a Devedora a substituição da fiança prestada pelos Ex-Fiadores da Locação pela Carta de Fiança a ser prestada por instituição financeira. Na data de celebração deste Termo de Securitização, a fiança prestada pelos Ex-Fiadores da Locação já havia sido liberada, tendo ocorrido a contratação da Carta de Fiança pela Devedora.

A Carta de Fiança atualmente em vigor não atende integralmente os requisitos do Contrato de Locação para a referida garantia, motivo pelo qual não se pode afastar o risco de o banco fiador vir a apresentar questionamentos, criar obstáculos e/ou se opor ao pagamento do valor afiançado, impedindo ou dificultando o uso da garantia. Em complementação, até que a beneficiária da Carta de Fiança seja alterada, a fim de constar a Securitizadora, há, ainda, o risco de o pagamento de qualquer valor relativo à Carta de Fiança devida pelo banco fiador ser feito diretamente à Cedente, hipótese na qual a Securitizadora estará sujeita não apenas ao cumprimento da obrigação da Cedente de repassar estes valores nos termos dos Documentos da Operação, como ao próprio risco de crédito da Cedente.

Nos termos da Lei nº 6.015, a Carta de Fiança depende de registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos para surtir efeitos em relação a terceiros. Na data de celebração deste Termo de Securitização, a Carta de Fiança ainda não havia sido registrada nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. Assim, até que seja efetivado o referido registro, os titulares dos CRI não poderão contar com a garantia em questão para fins satisfação das Obrigações Garantidas.

Ademais, por sua natureza e prazo limitado, a Carta de Fiança deverá ser periodicamente renovada pela Devedora, nos termos do Contrato de Locação, e/ou pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, durante o prazo de vigência do Contrato de Locação. Neste contexto, caso não sejam cumpridas as obrigações de contratação e renovação da Carta de Fiança pela Devedora e/ou pela Cedente, conforme aplicável, os titulares dos CRI não poderão contar com a garantia em questão para fins satisfação das Obrigações Garantidas.

Deve-se ressaltar, ainda, que o valor máximo garantido pela Carta de Fiança está limitado ao montante equivalente a 12 (doze) aluguéis mínimos, valor este que será atualizado monetariamente a partir de dezembro de 2012 (data diversa da data base utilizada para atualização monetária dos aluguéis no Contrato de

Locação, a qual é março de 2012), de forma que a Carta de Fiança não garante o pagamento do saldo devedor dos CRI em sua integralidade e poderão haver descasamentos entre os valores da Carta de Fiança e dos aluguéis decorrentes das diferentes datas-base para cálculo da atualização monetária.

13.1.3.9 Risco decorrente de parcelamentos fiscais da Cedente

A Cedente possui débitos fiscais que são objeto de parcelamentos fiscais concedidos por diversas esferas do Poder Público. Nesta data, de acordo com valores informados pela Cedente, o valor atualizado dos débitos da Cedente objeto de parcelamentos fiscais alcançam o montante de R\$ 17.194.323,41 (dezesete milhões, cento e noventa e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e quarenta e um centavos).

Caso a Cedente deixe de cumprir suas respectivas obrigações decorrentes destes parcelamentos fiscais (incluindo, mas sem se limitar à obrigação de pagar os valores decorrentes destes parcelamentos), a capacidade de pagamento das referidas sociedades, assim como a Alienação Fiduciária poderão ser prejudicadas.

13.1.3.10 Risco decorrente dos processos movidos contra a Cedente

A Cedente figura no pólo passivo de processos judiciais de diversas naturezas (i.e., ações cíveis, trabalhistas, tributárias, entre outras), as quais, em caso de sucumbência da Cedente poderão afetar adversamente a capacidade de pagamento da Cedente, aumentando o risco de inadimplemento de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, bem como o Imóvel poderá ser afetado adversamente por decisões proferidas nestes processos.

13.1.4 Fatores Relativos ao CRI

13.1.4.1 Alterações na legislação tributária ou em sua interpretação

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

Independentemente de alteração na legislação tributária, os órgãos administrativos e o Poder Judiciário também alteram com frequência as suas respectivas interpretações da legislação tributária sobre investimentos

financeiros. Neste contexto, futuras alterações nas interpretações dos órgãos administrativos e/ou do Poder Judiciário a respeito da legislação tributária poderão reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores em virtude de eventual oneração tributária sobre ganhos de capital, rendimentos ou fluxos de pagamento dos CRI.

13.1.4.2 Baixa liquidez no mercado secundário

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

13.1.4.3 Vencimento antecipado dos CRI

No caso de ocorrência de qualquer hipótese de Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI, visto que referida liquidação antecipada estará condicionada ao pagamento dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Locação e, em especial, ao pagamento do Valor de Reposição pela Cedente.

13.1.4.4 Quorum de deliberação em Assembleia Geral de titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de titulares dos CRI são aprovadas, de forma geral, por maioria absoluta dos CRI em circulação, em primeira convocação, e maioria simples dos CRI presentes, em segunda convocação, e, em certos casos, por *quorum* mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, bem como em determinadas circunstâncias haverá o risco de não comparecerem nas Assembleias Gerais titulares de CRI em número suficiente para aprovar certas deliberações relevantes. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em

Assembleia Geral, bem como na hipótese de não ser possível reunir titulares dos CRI em número suficiente para aprovar determinada deliberação, por mais urgente e relevante que seja.

13.1.4.5 Risco da interpretação dos tribunais em relação à operação

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

13.1.4.6 Vencimento antecipado dos CRI e riscos de re-investimento

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

13.1.4.7 Pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora e/ou pela Cedente, na qualidade de coobrigada e principal pagadora; (ii) da obrigação da Cedente de realizar a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários em caso de declaração de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI; e (iii) da excussão das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de Amortizações e Juros dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos acima mencionados e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes para realizar o pagamento total dos juros e das amortizações dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

CLÁUSULA QUATORZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Declaração da Securitizadora

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

14.2 Autonomia das Disposições

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

14.3 Modificações

14.3.1 Qualquer modificação ao presente Termo de Securitização somente será válida se realizada por escrito e com a concordância das Partes, sendo certo que alterações decorrentes das hipóteses a seguir listadas poderão ser realizadas independentemente de consulta prévia e aprovação dos titulares dos CRI: (i) modificações decorrentes de exigências formuladas pela CVM; e (ii) modificações a fim de corrigir erro meramente de digitação.

14.4 Notificações

14.4.1 As correspondências, comunicações e notificações a serem trocadas entre as Partes por força deste Termo de Securitização deverão ser sempre feitas por escrito e (i) entregues em mãos (contra a assinatura de protocolo de entrega); (ii) enviadas por correio registrado (com aviso de recebimento); (iii) enviadas por fac-símile (com relatório de transmissão); ou (iv) enviadas por correio eletrônico (e-mail) (mediante comprovante de entrega), para os endereços abaixo

indicados, ou para qualquer outro endereço que venha a ser especificado pelas Partes, por escrito:

a) para a Securitizadora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar

São Paulo, SP

01310-916

Tel.: (55 11) 4081-4654

Fax: (55 11) 4081-4721

E-mail: fernanda.amaral@grupopan.com e ri_bs@panamericano.com.br

At.: Fernanda Costa do Amaral

b) para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

Av. das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205

Rio de Janeiro, RJ

22640-102

Tel.: (55 21) 3514-0000

Fax: (55 21) 3514-0099

E-mail: gustavo@oliveiratrust.com.br / gerl.agente@oliveiratrust.com.br

At.: Sr. Gustavo Dezouzart e Henrique Noronha

14.4.2 Todas e quaisquer correspondências, comunicações e notificações nos termos deste Termo de Securitização serão válidas e consideradas entregues na data do seu recebimento, mediante, conforme aplicável, (i) protocolo de entrega assinado pelo destinatário; (ii) emissão de aviso de recebimento; (iii) emissão do relatório de transmissão; ou (iv) comprovante de entrega.

14.5 Renúncias aos Direitos decorrentes do Termo de Securitização

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

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

14.6 Registro do Termo de Securitização

14.6.1 Em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, a Securitizadora levará o presente Termo de Securitização a registro na Instituição Custodiante, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do presente Termo de Securitização no Registro Geral de Imóveis.

14.7 Solução de Controvérsias

14.7.1 O presente Termo de Securitização reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil, ficando eleito pelas Partes o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias e/ou litígios decorrentes do presente Termo de Securitização, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização, em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 3 de janeiro de 2013

A

S

f

M

ANEXO I

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA DO AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Instituição Custodiante"), por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de **INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO ("CCI"), declara que em [•] de 2013, procedeu, nos termos do §4º do art. 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, à custódia do INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL, firmado em 3 de janeiro de 2013, da CCI que lastreia a 295ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, sociedade por ações, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 15º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 03.767.538/0001-14.

São Paulo, [•] de 2013.

EM BRANCO

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

ANEXO II

FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI

**Observação: Os percentuais de TAI, quando negativos, referem-se a incorporação parcial de juros ao saldo devedor.*

Data	Tai
9/1/2013	-
7/2/2013	0,899773233%
7/3/2013	1,100374197%
9/4/2013	1,125684340%
8/5/2013	1,198401998%
7/6/2013	1,192756310%
9/7/2013	1,187256775%
7/8/2013	1,235170100%
9/9/2013	1,204325899%
9/10/2013	1,253088779%
7/11/2013	1,303032686%
9/12/2013	1,327597147%
8/1/2014	1,379583168%
7/2/2014	1,353058840%
7/3/2014	1,486103603%
9/4/2014	1,382619821%
7/5/2014	1,570277579%
9/6/2014	1,442816425%
9/7/2014	1,526145375%
7/8/2014	1,558438884%
9/9/2014	1,538673157%
8/10/2014	1,625528681%
7/11/2014	1,634973316%
9/12/2014	1,671859412%
7/1/2015	1,790084227%
9/2/2015	1,725403959%
9/3/2015	1,899530098%
8/4/2015	1,865717258%
7/5/2015	1,965025111%
9/6/2015	1,934656195%
8/7/2015	2,010977728%
7/8/2015	2,037062090%

10/9/2015	2,064933489%
7/10/2015	2,227852568%
9/11/2015	2,236872391%
9/12/2015	2,274182135%
7/1/2016	2,420565086%
11/2/2016	2,386619567%
9/3/2016	2,566407761%
7/4/2016	2,620676850%
9/5/2016	2,678872032%
8/6/2016	2,767958937%
7/7/2016	2,862628887%
9/8/2016	2,910157447%
8/9/2016	3,068960077%
7/10/2016	3,183780919%
9/11/2016	3,306814749%
7/12/2016	3,492209764%
9/1/2017	3,530327064%
8/2/2017	3,708509880%
8/3/2017	3,980309779%
7/4/2017	4,058636491%
9/5/2017	4,334909360%
7/6/2017	4,500955825%
7/7/2017	4,739369119%
9/8/2017	4,949636147%
8/9/2017	5,292456238%
9/10/2017	5,619368479%
8/11/2017	6,013762117%
7/12/2017	6,432529654%
9/1/2018	6,884630228%
7/2/2018	7,434881584%
7/3/2018	8,156684525%
9/4/2018	8,817041934%
9/5/2018	9,752735473%
7/6/2018	10,893560178%
9/7/2018	12,236995096%
8/8/2018	14,024684531%
10/9/2018	16,407753495%
9/10/2018	19,769618789%
7/11/2018	24,831692835%

D

J.

k

m

7/12/2018	33,148162626%
9/1/2019	49,860992791%
7/2/2019	100,000000000%

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR

O **BANCO VOTORANTIM S.A.**, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 18º Andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o nº. 59.588.111/0001-03, na qualidade de instituição responsável pela distribuição pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª Série da 1ª Série da Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 (“Securitizadora” e “Emissão”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414/04, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securitizadora, **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Agente Fiduciário”), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•] de 2013.

BANCO VOTORANTIM S.A.

EM BRANCO

EM BRANCO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de **AGENTE FIDUCIÁRIO** do Patrimônio Separado e dos Créditos Imobiliários que lastreiam a 295ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações 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, declara que em [•] de 2013 procedeu, nos termos do inciso II, §1º do artigo 7º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, ao registro, em seus controles internos, do **REGIME FIDUCIÁRIO**, instituído nos termos do **TERMO DE SECURITIZAÇÃO** e seu primeiro Aditamento, da referida série da 1ª emissão.

São Paulo, [•] de 2013.

EM BRANCO

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

ANEXO V

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

O Imóvel é objeto da Matrícula de nº. 11.273, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Barra Mansa, e possui a seguinte descrição nos termos de sua Matrícula:

“IMÓVEL: ÁREA A, desmembrada do imóvel denominado São Sebastião, localizada no 1º Distrito, na altura do Km 268.5 da Rodovia Presidente Dutra, inicia no Ponto junto a um poste telegráfico, à margem esquerda da Rodovia Presidente Dutra, no sentido Rio – São Paulo, seguindo à margem esquerda da citada Rodovia numa distância de 538,33m, vai atingir outro ponto junto a um bueiro de passagem de um córrego e águas pluviais; deste ponto infletindo para a esquerda, segue pelo córrego numa distância de 51,31m até atingir outro ponto de inflexão, confrontando com terras dos vendedores; deste ponto, infletindo para a esquerda segue pelo córrego numa distância de 85,81m até atingir outro ponto de inflexão, confrontando com terras de herdeiros de Thomé Batista Ramos; deste ponto infletindo para a direita, numa distância de 14,80m, na margem da estrada de acesso à área, na divisa com herdeiros de Thomé Batista Ramos; deste ponto, infletindo para a esquerda, atravessa a citada estrada numa distância de 6,01m atingindo a margem esquerda da Estrada da grama; deste ponto, seguindo a margem esquerda da citada estrada, em linha curva, numa distância de 107,01m até atingir outro ponto de inflexão, deste ponto infletindo para a esquerda numa distância de 28,73m até atingir outro ponto de inflexão, confrontando com terras do Sr. Roberto de Souza Lima, deste ponto infletindo para a direita, segue numa distância de 45,45m até atingir outro ponto de inflexão, confrontando com terras de Roberto de Souza Lima; deste ponto infletindo para a esquerda numa distância de 280,00m, atinge outro ponto de inflexão, fazendo divisa com terras de Roberto de Souza Lima; deste ponto infletindo para a esquerda, numa distância de 216,95m, atingindo o ponto de partida; confrontando neste trecho com terras de Luiza Castilho e Roberto de Souza Lima, fechando este polígono irregular, totalizando uma área de 100.000,00m², ou seja, 10 hectares, cadastrado no INCRA sob o nº 517.020.001.180-6.”

Contrato: Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit), conforme aditado:

- i) Nº de aluguéis a pagar: 110 (cento e dez)
- ii) Valor do aluguel mensal inicial: R\$ 163.641,64 (cento e sessenta e três mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e quatro centavos)
- iii) Forma de reajuste: anual, ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação, pela variação do IGPM/FGV, sendo que março será o mês base para reajuste

- iv) Data de vencimento inicial: 05 de fevereiro de 2013
- v) Data de vencimento final: 05 de março de 2022
- vi) Multa: 2% (dois por cento) sobre o valor total do aluguel
- vii) Encargos moratórios: correção monetária mensal de acordo com a variação do IGPM/FGV ou outro índice que vier a ser estabelecido em sua substituição
- viii) Juros Moratórios: 1% ao mês
- ix) Periodicidade de pagamento: mensal
- x) Valor total estimado dos Créditos Imobiliários: R\$ 18.000.580,40 (dezoito milhões quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos)

ANEXO VI

DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

1. “Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”
2. “1º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”
3. “2º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (Built to Suit)”
4. “Contrato de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avenças”
5. “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis”
6. “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”
7. “Boletim de Subscrição”
8. “Comunicação de Encerramento de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários”
9. “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”
10. “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização”