

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 359ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações de capital aberto, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securizadora"); e

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

A Securizadora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente Termo (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, bem como em consonância com o Estatuto Social da Securizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) e a correspondente emissão dos CRI pela Securizadora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

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

" <u>Agente Fiduciário</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (acima qualificada).
" <u>Agente Escriturador</u> ":	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 , responsável pela escrituração da Securitizadora.
" <u>Alienação Fiduciária de Ações</u> ":	A garantia de alienação fiduciária de 765.218 (setecentas e sessenta e cinco mil duzentas e dezoito) ações de emissão da Cedente, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, e do artigo 40 da Lei nº 6.404/76, outorgada pela Filadélfia à Securitizadora, com a interveniência do Devedor, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
" <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	A garantia de alienação fiduciária do Imóvel, nos termos da Lei nº 9.514/97, outorgada pela Cedente à Securitizadora, com a anuência do Devedor, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
" <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia</u> ":	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Doze deste Termo de Securitização.
" <u>Atualização Monetária</u> ":	Significa a atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula 4.2 abaixo do presente Termo.
" <u>Banco Liquidante</u> ":	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Securitizadora.
" <u>CCI</u> ":	A cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, emitida pela Cedente, por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931/04, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Compromisso de Compra e Venda.
" <u>Cedente</u> ":	A DIRECIONAL ENGENHARIA S/A , sociedade por ações, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

	Rua Grão Pará, nº 466, Bairro Santa Efigênia, CEP 30150-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.614.075/0001-00.
" <u>Cessão Fiduciária de LCA</u> ":	A garantia de cessão fiduciária da LCA outorgada pelo Fiador Ricardo Valadares Gontijo à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de LCA.
" <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ":	A garantia de cessão fiduciária dos Direitos Locatícios titulados pelo Devedor e devidos pela Cedente, em decorrência do Contrato de Locação, outorgada pelo Devedor à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
" <u>CETIP</u> ":	A CETIP S.A. – Mercados Organizados , sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.105/0001-91.
" <u>Código Civil Brasileiro</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Compromisso de Compra e Venda</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel</i> celebrado entre a Cedente e o Devedor, em 26 de dezembro de 2014, conforme aditado em 04 de março de 2015, tendo por objeto a promessa de venda e compra do Imóvel.
" <u>Condições Precedentes</u> ":	São as condições de cumprimento obrigatório para que se efetive o pagamento do Valor de Cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora à Cedente, na forma e sob as condições previstas no Contrato de Cessão.
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	A Conta Corrente nº 03274-7, mantida na Agência 0910, do Banco Itaú (nº 341), de titularidade da Securitizadora e integrante do Patrimônio Separado desta Emissão.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Ações</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> celebrado, em 04 de março de 2015, entre a Filadélfia e a Securitizadora, com a interveniência do Devedor, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Ações.

<p><u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":</u></p>	<p>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado, em 04 de março de 2015, entre a Cedente e a Securitizadora, com a interveniência e anuência do Devedor, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.</p>
<p><u>"Contrato de Cessão":</u></p>	<p>O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, em 04 de março de 2015, entre a Cedente e a Securitizadora, com a anuência do Devedor e dos Fiadores, por meio do qual os Créditos Imobiliários representados pela CCI foram cedidos à Securitizadora.</p>
<p><u>"Contrato de Cessão Fiduciária de LCA":</u></p>	<p>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito Representados por Letra de Crédito do Agronegócio em Garantia e Outras Avenças celebrado, em 04 de março de 2015, entre o Fiador Ricardo Valadares Gontijo e a Securitizadora, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária de LCA.</p>
<p><u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis":</u></p>	<p>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado, em 04 de março de 2015, entre o Devedor e a Securitizadora, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.</p>
<p><u>"Contrato de Distribuição":</u></p>	<p>O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 359ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, o Devedor e os Fiadores, em 04 de março de 2015, para reger a forma de distribuição dos CRI.</p>
<p><u>"Contrato de Locação":</u></p>	<p>O Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças celebrado em 26 de dezembro de 2014, conforme aditado em 04 de março de 2015, entre a Cedente e o Devedor, tendo por objeto a locação do Imóvel pelo Devedor à Cedente, o qual será utilizado pela Cedente e empresas de seu grupo socioeconômico, para o desenvolvimento de suas atividades.</p>

R

W

g

x

<p>“<u>Coordenador Líder</u>” ou “<u>Itaú BBA</u>”:</p>	<p>O BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30.</p>
<p>“<u>Créditos Imobiliários</u>”:</p>	<p>As parcelas correspondentes ao saldo do preço de aquisição do Imóvel, na forma e prazos estabelecidos no Compromisso de Compra e Venda, acrescido dos juros remuneratórios, da atualização monetária e eventuais encargos moratórios, na forma e periodicidade ali estabelecida; bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelo Devedor por força do Compromisso de Compra e Venda, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos no Compromisso de Compra e Venda.</p>
<p>“<u>CRI</u>”:</p>	<p>São os CRI da 359ª série da 1ª emissão da Securitizadora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97.</p>
<p>“<u>CRI em Circulação</u>”, para fins de quórum:</p>	<p>Todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, o Devedor, a Cedente e os Fiadores possuir(irem), ou que sejam de propriedade de seu controlador direto. Para efeitos de <i>quórum</i> de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.</p>
<p>“<u>CVM</u>”:</p>	<p>A Comissão de Valores Mobiliários.</p>
<p>“<u>Data de Emissão</u>”:</p>	<p>10 de março de 2015.</p>
<p>“<u>Data de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal</u>”:</p>	<p>As datas em que os Juros e a Amortização de Principal se tornam devidas aos Titulares de CRI. A data de pagamento dos CRI será sempre 2 (dois) Dias Úteis após a data de pagamento do Compromisso de Compra e Venda, conforme fluxo constante do</p>

Handwritten marks and signatures on the right side of the page, including a circled 'C' and several illegible signatures.

	Anexo II ao presente Termo.
" <u>Data de Vencimento</u> ":	17 de fevereiro de 2027.
" <u>Devedor</u> ":	O BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.929.353/0001-36, representado por sua administradora, BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42.
" <u>Dia Útil</u> ":	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
" <u>Direitos Locatícios</u> ":	Os direitos oriundos do Contrato de Locação titulados pelo Devedor.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os seguintes documentos, quando referidos em conjunto: (a) o Compromisso de Compra e Venda e respectivo aditamento; (b) o Contrato de Locação e respectivo aditamento; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o Contrato de Cessão; (e) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (f) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (g) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (h) o Contrato de Cessão Fiduciária de LCA; (i) o Termo de Securitização; (j) o Contrato de Distribuição; e (k) o boletim de subscrição dos CRI.
" <u>Emissão</u> ":	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 359ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e</i>

8

	<p><i>Outras Avenças</i>, celebrado, em 04 de março de 2015, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Compromisso de Compra e Venda.</p>
<p><u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"</u>:</p>	<p>Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Oitava deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.</p>
<p><u>"Eventos de Indicação de Fiaidores Adicionais"</u>:</p>	<p>Determinados eventos, conforme discriminados nos itens 12.1.7 e seguintes do Contrato de Cessão, cuja ocorrência obriga o Devedor a indicar fiaidores adicionais, a fim de garantir a integralidade da Fiança.</p>
<p><u>"Fiaidores"</u>:</p>	<p>Em conjunto, RICARDO RIBEIRO VALADARES GONTIJO, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 10.568.247, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF nº 050.843.996-56 ("<u>Fiador Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo</u>"); e RICARDO VALADARES GONTIJO, brasileiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 12.213/D, expedida pelo CREA/MG – 4ª Região, inscrito no CPF/MF sob o nº 155.017.286-72, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com Ana Lúcia Ribeiro Valadares Gontijo, brasileira, engenheira, portadora da Carteira de Identidade nº 27.329/D, expedida pelo CREA/MG – 4ª Região, inscrita no CPF/MF sob o nº 316.370.276-72, ambos com endereço comercial na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Grão Pará, nº 466, Santa Efigênia, CEP 30150-340, na qualidade de terceiros garantidores em razão da Fiança ("<u>Fiador Ricardo Valadares Gontijo</u>").</p>
<p><u>"Fiança"</u>:</p>	<p>A garantia fidejussória na modalidade de fiança prestada pelos Fiaidores, na qualidade de terceiros garantidores, principais pagadores e devedores solidários, nos termos do Contrato de Cessão, tendo como beneficiária a Securitizadora, com renúncia expressa a benefícios de ordem e a outros benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.</p>

8

"Filadélfia":	A FILADÉLFIA PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Padre Marinho, nº 49, Sala 1.201, Bairro Santa Efigênia, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.152.787/0001-23.
"Garantia(s)":	Em conjunto, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Cessão Fiduciária de LCA.
"Imóvel":	Os imóveis localizados na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, objeto das Matrículas nº 122.553 e 122.554 , ambas 3º Oficial de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG, sobre os quais se encontra em construção um prédio comercial composto de 01 (um) bloco arquitetônico de 15 (quinze) pavimentos. O prédio conterà 2 (duas) unidades autônomas, 122 (cento e vinte e duas) vagas de garagem e 01 (uma) vaga para carga e descarga, em área de 9.100,08m², a ser utilizado pela Cedente para o exercício de suas atividades (" <u>Empreendimento</u> "), conforme Memorial de Incorporação registrado sob o R.5 da Matrícula nº 114.087 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG. O Imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte sob os índices cadastrais nº 013006-004Y0018, 013006-005Y0012 e 013006-006Y0017.
"Instituição Custodiante":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (acima qualificada).
"Instrução CVM nº 28":	A Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 414":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 476":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

<p><u>"Investidores Qualificados"</u>:</p>	<p>Os investidores pessoas físicas e jurídicas, como fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na CETIP, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e suas posteriores alterações, da Instrução CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, e suas posteriores alterações, e do artigo 4º da Instrução CVM 476, que se configurem como investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV, do artigo 109, da Instrução CVM nº 409, deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).</p>
<p><u>"Juros Remuneratórios"</u>:</p>	<p>Os juros à taxa efetiva de 9,25% a.a. (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano) exponencial a 360, calculado conforme a Cláusula 4.3, tendo em vista a possibilidade de majoração das taxas anuais de juros de que trata o Compromisso de Compra e Venda, no mesmo número de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros incidentes sobre os depósitos em caderneta de poupança (pessoa física), conforme Cláusula 2.1.4.1 e seguintes do Compromisso de Compra e Venda.</p>
<p><u>"LCA"</u>:</p>	<p>A Letra de Crédito do Agronegócio emitida pelo Itaú Unibanco S/A, acima definido, de acordo com as normas previstas na Lei nº 11.076/04.</p>

(Handwritten marks: a large 'C' or 'R' on the right margin, and a signature 'Y' at the bottom right)

"Lei das Sociedades por Ações":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 9.514/97":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 10.931/04":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Obrigações Garantidas":	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Devedor com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do principal, juros remuneratórios, atualização monetária e todos os demais encargos previstos no Compromisso de Compra e Venda, bem como de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, inclusive decorrentes do processo de execução das Garantias, assumidas ou que venham a ser assumidas no âmbito da Operação Estruturada.
"Oferta Restrita":	A distribuição pública dos CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 476 e da Instrução CVM nº 414.
"Operação Estruturada":	A operação estruturada no mercado de capitais, consubstanciada na celebração dos Documentos da Operação.
"Patrimônio Separado":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, e pelas Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, a qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado.
"Prêmio":	O prêmio a ser devido pelo Devedor, em caso de Pagamento Antecipado Facultativo, na forma prevista na Cláusula 4.10.1 deste Termo.

(Handwritten marks: a large 'C' and a signature-like mark)

(Handwritten mark: a checkmark)

<u>"Regime Fiduciário"</u> :	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário instituído no presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.
<u>"Securitizadora"</u> :	A BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (acima qualificada).
<u>"Termo" ou "Termo de Securitização"</u> :	O presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização</i> .
<u>"Titular(es) dos CRI" ou "Investidor(es)"</u> :	O(s) titular(es), a qualquer tempo, dos CRI objeto da presente Emissão.
<u>"Taxa Referencial" ou "TR"</u> :	Índice de remuneração básica dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil.
<u>"Valor de Cessão"</u> :	O valor a ser pago pela Securitizadora à Cedente pela cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, após o cumprimento das Condições Precedentes e na forma estabelecida no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. A Securitizadora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários de sua titularidade, com saldo devedor total de **R\$ 53.000.000,00** (cinquenta e três milhões de reais), na Data de Emissão, devidamente identificados no **Anexo I** deste Termo.

3.1.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

3.1.2. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pela CCI, emitida sem garantia real imobiliária pela Cedente, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.1.3. O Regime Fiduciário, instituído na forma da Cláusula Sexta do presente Termo, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 359ª;
- c) Quantidade de CRI: 53 (cinquenta e três) CRI;
- d) Valor Total da Emissão: R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo de Duração: 4.362 (quatro mil trezentos e sessenta e dois dias) dias corridos, contados da Data de Emissão;
- g) Atualização Monetária: Os CRI serão objeto de atualização monetária nos termos da Cláusula 4.2 abaixo.
- h) Juros Remuneratórios: **9,25% a.a.** (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano), calculados na forma da Cláusula 4.3 abaixo, observada a possibilidade de majoração das taxas anuais de juros, no mesmo número de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros incidentes sobre os depósitos em caderneta de poupança (pessoa física), conforme

Cláusula 4.2.3 e seguintes abaixo e Cláusula 2.1.4.1 e seguintes do Compromisso de Compra e Venda;

- i) Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, a partir de 18 de Março de 2015;
- j) Periodicidade de Pagamento da Amortização: Mensal, a partir de 18 de Março de 2015, de acordo com a tabela de amortização constante do **Anexo II** deste Termo;
- k) Primeiro Pagamento de Amortização: em 18 de Março de 2015, sendo que os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item “j” acima e nas datas do Anexo II;
- l) Regime Fiduciário: Sim;
- m) Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 10 de março de 2015;
- o) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;
- p) Data de Vencimento Final: 17 de fevereiro de 2027;
- q) Taxa de Amortização: variável, de acordo com a tabela de amortização constante do **Anexo II** deste Termo;
- r) Garantia flutuante: Não; e
- s) Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Cessão Fiduciária de LCA e Fiança.

4.1.1. O Agente Fiduciário acompanhará a titularidade dos CRI, mediante consultas à CETIP. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde os CRIs estiverem depositados gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para o Agente Fiduciário..

4.2. Atualização Monetária: O cálculo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNb \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário de emissão, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem

h
g
x

arredondamento;

C = Fator resultante do produtório das TR's utilizadas, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ onde:}$$

n = Número total de TR's consideradas entre a Data da Integralização CRI (exclusive), para o primeiro período, ou, nos períodos subsequentes, a última Data de Pagamento do CCV (exclusive), conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, e a data de cálculo (inclusive), sendo "n" um número inteiro.

TR_k = Taxas Referenciais (TR's) referentes às Datas de Aniversários da TR, no dia 15 (quinze) de cada mês, divulgadas pelo Banco Central do Brasil. Sendo certo que a TR_k do primeiro período será aquela vigente no período compreendido entre os dias 15 de fevereiro de 2015 e 15 de março de 2015 (0,0255).

dup = Número de Dias Úteis existentes entre a Data da Integralização dos CRI (exclusive), para o primeiro período, ou, nos períodos subsequentes, a última Data de Pagamento do CCV (exclusive), conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, e a próxima Data de Pagamento do CCV ou da data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis existentes entre 18 de fevereiro de 2015 (exclusive), para o primeiro período, ou, nos períodos subsequentes, a última Data de Pagamento do CCV (exclusive), e a próxima Data de Pagamento do CCV (inclusive).

4.2.1. Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice aplicável aos depósitos de poupança, sobre valor nominal unitário atualizado passará a ser reajustados pelo índice que vier a ser usado para o reajuste da caderneta de poupança livre (pessoa física). No caso de extinção da caderneta de poupança livre (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de reajuste das parcelas, o investimento que for expressamente indicado por lei ou pelo governo federal para tomar o seu lugar, utilizando-se o índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de

investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado por lei ou pelo governo federal.

4.2.2. Caso haja a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que o valor nominal unitário atualizado será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo. Nessa hipótese, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, as partes utilizarão, provisoriamente, para atualização monetária, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças na próxima parcela devida desde que divulgado o novo índice.

4.2.3. Na ocorrência de majoração da taxa de juros (cupom) incidentes sobre os depósitos em caderneta de poupança (pessoa física), atualmente em 6,17% (seis inteiros e dezessete centésimos por cento) ao ano e/ou eventual alteração no indexador da remuneração incidente sobre os depósitos em caderneta de poupança (pessoa física), dará à Securitizadora o direito de elevar a as taxas anuais de juros de que trata o Compromisso de Compra e Venda, no mesmo número de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros incidentes sobre os depósitos em caderneta de poupança (pessoa física), devendo a Securitizadora recalculas as parcelas vincendas com a nova taxa de juros, devendo ser objeto de aditamento ao presente Termo.

4.2.4. Em contrapartida ao disposto na Cláusula 4.2.3 acima, caso após a majoração das taxas anuais de juros de que trata o Compromisso de Compra e Venda, conforme previsto acima, haja a diminuição das taxa de juros (cupom) incidentes sobre os depósitos em caderneta de poupança (pessoa física), haverá a diminuição das taxas anuais de juros de que trata o presente Compromisso de Compra e Venda, sendo que tal diminuição estará limitada à taxa efetiva de 9,25% a.a. (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento). A Securitizadora deverá recalculas as parcelas vincendas com a nova taxa de juros, devendo ser objeto de aditamento ao presente Termo. A data de pagamento dos CRI será sempre 2 (dois) Dias Úteis após a data de pagamento do Compromisso de Compra e Venda.

4.2.5. Para fins do exercício do direito de majoração e/ou redução das taxas de juros de que trata o Compromisso de Compra e Venda, conforme subitens 4.2.3 e 4.2.4 acima, deverá a Securitizadora enviar notificação para o Devedor, sendo certo que a majoração ou a redução, conforme o caso, passará a vigor de forma

automática uma vez recebida a referida notificação pelo Devedor, respeitados os períodos de capitalização estabelecidos.

4.3. Juros Remuneratórios: Os juros serão calculados da seguinte forma:

$$J = VN_a \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = Conforme definido acima; e

Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

$$\text{Fator de Juros} = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{360}} \quad \text{Fator de Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dcr}}$$

onde:

i = 9,2500 (nove inteiros e vinte e cinco centésimos) na base exponencial 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, efetiva, ao ano;

dcp = Número de dias corridos existentes entre a Data da Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento do CCV, conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela constante do Anexo II deste Termo, e a próxima Data de Pagamento do CCV ou a data de cálculo.

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

$$AM_i = VN_a \times Ta_i, \text{ onde:}$$

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

VN_a = conforme definido acima; e

T_{ai} = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 8 (oito) casas decimais de acordo com os percentuais constantes do Anexo II deste Termo.

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

4.6. As datas de pagamento dos juros e da amortização dos CRI encontram-se descritos no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

4.7. Os CRI deverão obedecer a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos ("Ordem de Prioridade nos Pagamentos"), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado, após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a data da amortização mensal, previsto na Cláusula Sétima deste Termo;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI vencidos no respectivo mês de pagamento; e
- c) Amortização dos CRI, conforme tabela constante do **Anexo II** deste Termo, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

4.8. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Securitizadora com recursos que pagariam, parcial ou integralmente, os Juros Remuneratórios mencionados no item (b) da Cláusula 4.7 acima, após dedução das despesas do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Treze abaixo.

4.9. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época, acrescidos da respectiva atualização monetária e remuneração.

4.10. Pagamento Antecipado Facultativo: Nos termos do Compromisso de Compra e Venda, o Devedor poderá, a qualquer momento a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão dos CRI, mediante notificação à Securitizadora, com pelo

menos 2 (dois) meses de antecedência da data do exercício do pagamento antecipado ("Data do Pagamento Antecipado Facultativo"), realizar o pagamento antecipado facultativo integral, do saldo do preço de aquisição do Imóvel, acrescido de juros remuneratórios, atualização monetária e eventuais encargos moratórios ("Pagamento Antecipado Facultativo" e "Saldo do Preço de Aquisição", respectivamente) atualizado pelo montante necessário à liquidação da totalidade do saldo devedor das parcelas devidas do preço de aquisição do Imóvel atualizado, conforme o caso, apurado na data do seu efetivo pagamento. O Pagamento Antecipado Facultativo ocorrerá mediante pagamento do saldo devedor atualizado acrescido: (i) dos juros devidos e não pagos; e (ii) de um prêmio (conforme Cláusula 4.10.1 abaixo) incidente sobre o saldo devedor acrescido dos juros devidos e não pagos ("Valor do Pagamento Antecipado Facultativo").

4.10.1. O prêmio incidente sobre o saldo devedor acrescido dos juros devidos e não pagos desde a última parcela paga deste Compromisso até a data do pagamento antecipado ("Prêmio") será de 1% (um por cento) ao ano, por ano antecipado, calculado com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta), na forma prevista abaixo. O valor acima está limitado a 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) do saldo devedor total no momento do Pagamento Antecipado Facultativo. Ainda, caso o Devedor não notifique a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) meses ou caso a notificação seja feita em prazo inferior, mas em nenhuma hipótese inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, o Valor do Pagamento Antecipado Facultativo será acrescido de multa compensatória de 4,0% (quatro por cento) "flat" sobre o referido Valor do Pagamento Antecipado Facultativo.

$$\text{Prêmio} = \text{VNa} \times \left[(1 + \text{Taxa Prêmio})^{\left(\frac{\text{Pzo Médio}}{360}\right)} - 1 \right]$$

Onde,

VNa = conforme definido na Cláusula 4.2 acima;

Taxa Prêmio = será de 1% (um por cento), por ano antecipado, limitado a 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento); e

Pzo Médio = prazo médio ponderado remanescente das parcelas do Saldo do Preço de Aquisição, a média ponderada entre o prazo acumulado em dias corridos entre a data do efetivo pagamento e cada data de amortização prevista, e as

(Handwritten marks: a circle, a squiggle, and an 'X')

parcelas de amortizações remanescente previstas das parcelas do Saldo do Preço de Aquisição.

4.10.1.1. Exclusivamente na hipótese de majoração da taxa de juros incidentes sobre os depósitos em caderneta de poupança (pessoa física), prevista na Cláusula 2.1.4.1 do Compromisso de Compra e Venda, a qualquer momento, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da emissão dos CRI, o Devedor poderá realizar o Pagamento Antecipado Facultativo integral, mediante notificação à Securitizadora, no âmbito da Operação Estruturada e com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência da data do exercício do Pagamento Antecipado Facultativo, não sendo devido pelo Devedor o Prêmio aos Titulares do CRI.

4.10.2. Oferta de Pagamento Antecipado: O Devedor poderá ainda apresentar, por escrito, a qualquer momento, proposta de Pagamento Antecipado Facultativo integral do saldo devedor das Parcelas do Saldo do Preço de Aquisição ("**Oferta de Pagamento Antecipado**"), condicionada à aceitação, pela Securitizadora, observada a manifestação favorável dos titulares dos CRI, mediante o envio de notificação à Securitizadora com as seguintes informações:

- (i) o valor da Oferta de Pagamento Antecipado, que deverá considerar e informar, entre outros, se for o caso, o prêmio a ser oferecido pelo DEVEDOR pela antecipação do pagamento, além do saldo devedor das Parcelas do Saldo do Preço de Aquisição atualizado, apurado na respectiva data de pagamento; e
- (ii) data em que se efetivará referida Oferta de Pagamento Antecipado, se e quando aceita, considerando o prazo de 30 (trinta) Dias Úteis a contar da data de recebimento da notificação prevista na presente Cláusula necessários à Securitizadora para convocação e realização da assembleia, nos termos da Cláusula 4.10.2.1 abaixo.

4.10.2.1. A Oferta de Pagamento Antecipado será submetida, por escrito, à aprovação da Securitizadora, que deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis da sua ciência, convocar assembleia, nos termos da Cláusula Doze do presente Termo. A Securitizadora deverá encaminhar ao Devedor, por escrito, a decisão dos Titulares dos CRI quanto à aceitação ou não da Oferta de Pagamento Antecipado, até 1 (um) Dia Útil antes do

R
Z
Y

encerramento do prazo de manifestação acima estabelecido, para fins de exercício da Oferta de Pagamento Antecipado.

4.10.2.2. O Devedor deverá realizar o pagamento antecipado do saldo devedor das Parcelas do Saldo do Preço de Aquisição, apurado na respectiva data do pagamento, acrescido ou não de prêmio, conforme previsto na Cláusula 4.10.2 acima, em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio da notificação, pela Securitizadora, referente à aceitação da Oferta de Pagamento Antecipado pelos titulares dos CRI.

4.10.3. A Securitizadora será a responsável pelo cálculo do Valor do Pagamento Antecipado Facultativo mencionado na Cláusula 4.10 acima, que será validado pelo Agente Fiduciário.

4.11. Vencimento Antecipado: As parcelas do Saldo do Preço de Aquisição, na forma descrita acima, serão consideradas vencidas antecipadamente na ocorrência dos seguintes eventos (respectivamente, "Vencimento Antecipado" e "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (a) Não viabilização da Operação Estruturada nos moldes estabelecidos na Cláusula Terceira do Compromisso de Compra e Venda, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da assinatura do Compromisso de Compra e Venda, qual seja, 26 de dezembro de 2014;
- (b) Não obtenção do Habite-se do Empreendimento do Imóvel pela Cedente, junto à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, e sua averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro de 150 (cento e cinquenta) dias corridos contados do recebimento do Saldo do Preço de Aquisição pela Cedente, decorrente da Operação Estruturada;
- (c) Descumprimento, pelo Devedor, no prazo e na forma devidos, de qualquer de suas obrigações pecuniárias assumidas no Compromisso de Compra e Venda e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que referido descumprimento não seja sanado nos prazos de cura indicados em cada Documento da Operação ou, na ausência de prazo indicado expressamente, em 2 (dois) Dias Úteis;
- (d) Descumprimento, pelo Devedor, no prazo e na forma devidos, de qualquer

R
W
K

uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas no Compromisso de Compra e Venda e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do referido descumprimento (caso outro prazo de cura não tenha sido expressa e especificamente previsto);

- (e) Se houver a ocorrência de qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, em especial, mas sem se limitar às seguintes: (i) no caso de falência ou liquidação do Devedor, ou de concurso de credores; e (ii) se o Devedor cair em insolvência ou falir ou sofrer intervenção;
- (f) O Devedor venha a questionar em juízo ou fora dele, qualquer cláusula do Compromisso de Compra e Venda e/ou dos demais Documentos da Operação, de forma que represente risco efetivo de impacto sobre o fluxo financeiro, as eventuais garantias e/ou manutenção dos Créditos Imobiliários na forma ora pactuada e/ou no âmbito da Operação Estruturada;
- (g) Existência de qualquer ação judicial ou procedimento administrativo, notadamente em virtude de aspectos tributários e/ou ambientais, envolvendo o Compromisso de Compra e Venda e/ou os demais Documentos da Operação, bem como o Imóvel e/ou os Créditos Imobiliários ou, ainda, o Devedor, com a emissão, por juízo brasileiro ou internacional, de decisão, ainda que liminar ou precária, sentença ou acórdão (ou instituto jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável), ainda que sujeito a recurso, que, a critério dados titulares de CRI, que represente risco efetivo capaz de gerar impacto sobre a Operação Estruturada e o fluxo financeiro, as Garantias e/ou manutenção dos Créditos Imobiliários na forma ora pactuada e/ou no âmbito da Operação Estruturada e (i) tal decisão, sentença ou acórdão não seja revertida em sua plenitude no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido pronunciada; ou (ii) em não sendo substituídas as Garantias nos termos previstos nos Documentos da Operação, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis seguintes a qualquer desses eventos, ou no respectivo prazo legal, o que ocorrer primeiro;
- (h) Caso as Garantias sejam objeto de penhora, sequestro, arresto, qualquer outra forma de constrição judicial ou questionamento judicial por qualquer terceiro, com a emissão, por juízo brasileiro ou internacional, de decisão, ainda que liminar ou precária, sentença ou acórdão (ou instituto jurídico de mesma

natureza na jurisdição aplicável), ainda que sujeito a recurso, que, a critério dos titulares de CRI, afete o exercício de qualquer de seus direitos sobre as Garantias e (i) tal decisão, sentença ou acórdão não seja revertida em sua plenitude no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido pronunciada; ou (ii) não sejam substituídas as Garantias nos termos previstos nos Documentos da Operação, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis seguintes a qualquer desses eventos, ou no respectivo prazo legal, o que ocorrer primeiro;

- (i) Existência de qualquer cessão de direito, renegociação ou repactuação do Compromisso de Compra e Venda, realizada pelo Devedor ou com a sua participação, sem a expressa anuência da Cessionária;
- (j) Fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária do Devedor ou de suas sociedades controladas ou controladoras, que acarrete na alteração do controle atual, direto ou indireto, do Devedor ou de suas controladas, que afete a capacidade do Devedor de honrar as obrigações assumidas no Compromisso de Compra e Venda, sem a prévia anuência, por escrito, da Cessionária;
- (k) Amortização e/ou resgate das cotas do Devedor de forma que afete sua capacidade de honrar as obrigações assumidas no Compromisso de Compra e Venda, sem a prévia anuência, por escrito, da Cessionária;
- (l) Revogação do registro de funcionamento do Devedor, pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM; e/ou liquidação do patrimônio do Devedor;
- (m) Ocorrência de inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelo Devedor e/ou suas controladas, advindas de quaisquer contratos, cujo valor seja igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que referido inadimplemento não seja sanado, ou contestado de boa fé, no prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos, conforme a ser comunicado e comprovado pelo Devedor;
- (n) Ocorrência de protesto legítimo de títulos, contra o Devedor e/ou suas controladas, em valor individual ou agregado que seja igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se tiver sido validamente comprovado, no prazo de 30 (trinta) dias que (a) o protesto foi cancelado, ou

- (b) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(foram) depositado(s) em juízo ou prestada caução;
- (o) Ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, confiscar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos do Devedor e/ou de seu controlador, direto ou indireto, que afete de forma significativa a sua capacidade em cumprir com as obrigações previstas no Compromisso de Compra e Venda;
- (p) Se o Devedor tiver prestado qualquer informação ou declaração falsa, imprecisa ou incompleta no Compromisso de Compra e Venda e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (q) Se contra o Devedor houver a propositura de qualquer ação ou execução ou, ainda, qualquer outra medida, mesmo que administrativa, com a emissão, por juízo brasileiro ou internacional, de decisão, ainda que liminar ou precária, sentença ou acórdão (ou instituto jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável), ainda que sujeito a recurso, que resulte em uma obrigação de pagamento que gere um ônus financeiro em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e desde que (i) tal decisão, sentença ou acórdão não seja revertido em sua plenitude no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido pronunciada; ou (ii) que não seja comprovadamente garantida em até 30 (trinta) dias e que venha a representar risco efetivo capaz de gerar impacto sobre a Operação Estruturada, o fluxo financeiro, as Garantias e/ou manutenção dos Créditos Imobiliários na forma ora pactuada e/ou no âmbito da Operação Estruturada;
- (r) Se as Garantias (i) não forem registradas na forma prevista em seus instrumentos de constituição, nos prazos ali previstos; (ii) tiverem a sua existência, eficácia ou vigência afetadas; (iii) em qualquer momento, durante a vigência da Operação Estruturada, perderem efeito, total ou parcialmente, e não sejam reforçadas, complementadas ou substituídas; e/ou (iv) não sejam atendidos os índices e razões mínimas de garantias, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (s) Se, nos termos do Contrato de Locação, o Devedor não mantiver o Imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o

prévio e expresse consentimento da Cessionária, obras que diminuam o valor do Imóvel;

- (t) Se o Devedor ceder a qualquer título, alienar ou sobre eles constituir, de qualquer forma, quaisquer ônus ou gravame real, sem a prévia e expressa anuência da Cessionária, sobre os Direitos Locatícios oriundos do Contrato de Locação;
- (u) Caso o Imóvel sofra qualquer dano que seja caracterizado em sinistro total ou sinistro parcial e, nesse último caso, não seja possível a reconstrução do Imóvel dentro de 6 (seis) meses, contados da elaboração do relatório conforme descrito na Cláusula 11.3 do Contrato de Locação, e o Devedor não reverta a indenização do seguro para a quitação dos Créditos Imobiliários; e/ou
- (v) Caso, por iniciativa unilateral da autoridade governamental, seja instaurado qualquer procedimento administrativo ou judicial de desapropriação, sequestro ou expropriação, com relação ao Imóvel.

4.11.1. Caso ocorra quaisquer dos eventos das alíneas da Cláusula 4.11 acima, o Devedor deverá notificar a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que tiver ciência de tal ocorrência, apresentando os esclarecimentos necessários, sendo certo que a atuação da Securitizadora e do Agente Fiduciário limitar-se-á ao recebimento da notificação do Devedor, não conduzindo qualquer procedimento de verificação independente sobre a ocorrência de tais eventos, com o que as Partes declaram-se cientes e de acordo, não importando em qualquer outra obrigação ou responsabilidade da Securitizadora e do Agente Fiduciário, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo decorrente da forma de acompanhamento ora acordada. Neste sentido, o Devedor se obriga, adicionalmente, a enviar anualmente à Securitizadora, sempre no mês de janeiro, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário uma declaração sobre a inoccorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado.

4.11.2. Caso a Securitizadora solicite ao Devedor esclarecimentos a respeito de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, este se obriga, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de comunicação enviada pela Securitizadora, nesse sentido.

[Handwritten marks]

4.11.3. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas alíneas da Cláusula 4.11 acima, a Securitizadora deverá submeter os esclarecimentos aos Titulares de CRI, os quais decidirão em assembleia específica, nos termos da Cláusula Doze do presente Termo, acerca da declaração do Vencimento Antecipado das parcelas do Saldo do Preço de Aquisição.

4.11.4. Em qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas alíneas da Cláusula 4.11 acima, decorridos os prazos aqui previstos, se houver, considerando a hipótese da Cláusula 4.11.3 acima, sem que tenham sido sanados os eventos ensejadores do Vencimento Antecipado, o saldo devedor das parcelas do Preço de Aquisição atualizado, apurado na data do seu efetivo pagamento e calculado na forma e nas condições estabelecidas no presente Contrato de Cessão ("Preço de Vencimento Antecipado"), deverá ser pago à vista pelo Devedor à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da decretação do Vencimento Antecipado em questão pela Securitizadora, sendo que em hipótese alguma a Cedente será responsável pelo pagamento de quaisquer valores, em caso de Vencimento Antecipado.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão registrados para negociação na CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476.

5.2. A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. A Emissão será objeto de registro pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", apenas para fins de envio de informações para a Base de Dados da ANBIMA, na forma das diretrizes específicas divulgadas nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA ("Código ANBIMA"), através da deliberação nº 2 de 06 de outubro de 2014.

5.2.1. A Emissão é destinada apenas a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476, conforme alterada, e do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004, conforme alterada, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Qualificados, mesmo que se destinem

a investidores não qualificados; e **(ii)** o montante mínimo para subscrição, no âmbito desta oferta, será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

5.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores e os CRI somente poderão ser adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476.

5.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, sendo que o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* a partir da data de integralização dos CRI ("Preço de Integralização"), devendo o investidor, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que está ciente que:

- a) A oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, observadas as hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 13 e nos parágrafos do artigo 15.

5.3. O início da oferta pública distribuída com esforços restritos, nos termos do artigo 7º-A, da Instrução CVM nº 476, deverá ser informado pelo intermediário líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º desse mesmo artigo, a comunicação de que trata esta cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

5.4. O encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM.

5.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da oferta 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 e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.



5.4.2. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 5.4.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

5.5. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados em mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo investidor.

5.5.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 5.2.1, exceto se de outra forma previsto futuramente e cumpridos os requisitos da Instrução CVM nº 476.

CLÁUSULA SEXTA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, a Conta Centralizadora e as Garantias, nos termos da declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

6.1.1. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, para registro e custódia conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora e as Garantias sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

6.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários, pela CCI, pela Conta Centralizadora e pelas Garantias, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, tratado na presente cláusula.

6.3. Os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora e as Garantias objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das

[Handwritten marks]

despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

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

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

- a) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Securitizadora a guarda e conservação de uma cópia simples do Compromisso de Compra e Venda que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia do Compromisso de Compra e Venda à Instituição Custodiante, previamente ao registro da CCI; e
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão efetuadas pela Securitizadora nos termos da Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão.

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

- a) controlar a evolução da dívida de responsabilidade do Devedor, observadas as condições estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra e nos demais Documentos da Operação;

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

CLÁUSULA OITAVA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (a) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- (d) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pelo Devedor conforme estipulado no Compromisso de Compra e Venda; e

(Handwritten marks: a checkmark and a signature)

- (e) falta de cumprimento pela Securitizadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento, pela Securitizadora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

8.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada em primeira convocação, no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, e, em segunda convocação, no prazo de 5 (cinco) dias corridos a contar da data da realização da assembleia em primeira convocação.

8.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 8.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou a nomeação de outra instituição administradora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

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

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

Garantias e/ou os recursos oriundos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA NONA – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

9.1. A Securitizadora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias referentes à Securitizadora, à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Securitizadora para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, da Conta Centralizadora e das Garantias, as quais serão efetivamente constituídas e exigíveis quando do registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de LCA, conforme previsto na Cláusula Dez abaixo;
- (v) foi contratado escritório especializado para avaliar que os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo;
- (vi) observado o disposto no item (v) acima, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal,



que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(vii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

(viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

9.2. A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse do(s) Investidor(es) acerca da Emissão, mediante publicação no jornal "O Dia – SP", em circulação no Estado de São Paulo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito. Poderá a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e ao(s) Investidor(es), alterar referido veículo, mediante aditamento do presente Termo.

9.2.1. A Securitizadora se compromete a informar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula Doze abaixo.

9.3. Foi contratado escritório especializado para a análise diligente e a Securitizadora analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora neste Termo.

9.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme o caso, comprometem-se a notificar imediatamente os investidores ou os Titulares de CRI, conforme o caso, e um ao outro, caso tenham conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DEZ - DAS GARANTIAS

10.1. Foram ou serão constituídas as seguintes Garantias para o lastro da presente Emissão:

(Handwritten marks: a large '2' and a signature 'g')

- a) Regime Fiduciário, com conseqüente instituição do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97;
- b) Fiança;
- c) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- d) Alienação Fiduciária de Ações;
- e) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
- f) Cessão Fiduciária de LCA.

10.2. Fiança: nos termos do Contrato de Cessão, os Fiadores responsabilizaram-se por todas as Obrigações Garantidas, principais ou acessórias, de forma solidária ao Devedor.

10.3. Alienação Fiduciária de Imóvel: Conforme Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cedente, com a anuência do Devedor alienou, em caráter fiduciário, o Imóvel. A constituição e exequibilidade da Alienação Fiduciária de Imóvel encontra-se condicionada à aprovação da outorga da garantia em Reunião do Conselho de Administração (Artigos 19, parágrafo 2º, e 20, alínea "m" do Estatuto Social da Cedente) e seu registro perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") e ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente

10.4. Alienação Fiduciária de Ações: Conforme Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, a Filadélfia, com a interveniência do Devedor, alienou, em caráter fiduciário, **765.218** (setecentas e sessenta e cinco mil duzentas e dezoito) ações ordinárias de emissão da Cedente. A constituição e exequibilidade da Alienação Fiduciária de Ações encontra-se condicionada à anotação da outorga das ações em Alienação Fiduciária de Ações junto aos livros da instituição financeira depositária das ações da Cedente e ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes.

10.5. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Conforme Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Devedor cedeu, em caráter fiduciário, os Direitos Locatícios por ele titulados e devidos pela Cedente, decorrentes do Contrato de Locação, em garantia das Obrigações Garantidas. A constituição e exequibilidade da Cessão Fiduciária de Recebíveis encontra-se condicionada ao registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes.

10.6. Cessão Fiduciária de LCA: Conforme Contrato de Cessão Fiduciária de LCA, o Devedor cedeu, em caráter fiduciário, a LCA por ele titulada, em garantia das Obrigações Garantidas. A constituição e exequibilidade da Cessão Fiduciária de LCA encontra-se

condicionada ao registro do Contrato de Cessão Fiduciária de LCA perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes.

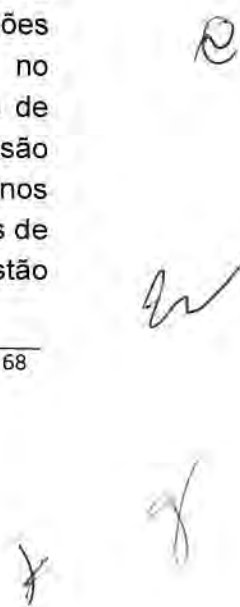
10.7. Os CRI não contarão com a coobrigação da Cedente e/ou da Securitizadora, contando tão somente com as Garantias indicadas acima, observados os termos e condições estabelecidos nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias.

CLÁUSULA ONZE – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

11.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) Aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) Ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no presente Termo, ressaltando, no entanto, que o Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de LCA foram celebrados, nesta data, nos termos previstos nos Documentos da Operação, de forma que, por esse motivo, estão pendentes de registro. Nesse sentido, enquanto não registradas, as Garantias não estão



constituídas e exequíveis e não são suficientes se considerado o saldo devedor da Emissão, na presente data;

- (vi) Ter verificado a regularidade da constituição das Garantias, bem como valor dos bens dados em garantia, ressalvado o disposto descrito no item (v) acima no que se refere à sua exequibilidade e suficiência;
- (vii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (viii) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28;
- (ix) Não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções; e
- (x) Estar ciente de que as informações fornecidas e/ou disponibilizadas pela CETIP e/ou pela Securitizadora em relação à titularidade dos CRI estão sujeitas às regras de sigilo dispostas na Lei Complementar nº 105 de 10 de janeiro de 2001.

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

11.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) Zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;

R

W

g

f

- (ii) Adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Securitizadora não o faça, inclusive as Garantias e os recursos da Conta Centralizadora;
- (iii) Exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) Promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) Proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) Renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vii) Conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (viii) Emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (x) Verificar a regularidade da constituição da Garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (xi) Acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (xii) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora;

R

W

Y

X

- (xiii) Convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula Doze abaixo;
- (xiv) Comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) Manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI;
- (xvi) Manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (xvii) Convocar Assembleia de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xviii) Fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; e
- (xix) Conferir o cálculo do Valor Nominal Unitário de cada CRI, realizado pela Securitizadora, disponibilizando-o aos Titulares de CRI através da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, o valor de (A) **R\$ 11.471,74** (onze mil, quatrocentos e setenta e um reais e setenta e quatro centavos) equivalente a uma parcela de implementação e uma parcela semestral, a ser paga ao Agente Fiduciário no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI; e (B) **R\$ 5.735,87** (cinco mil, setecentos e trinta e cinco reais e oitenta e sete centavos) equivalente às parcelas semestrais, a serem pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizada pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”), ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

11.5.1. A remuneração definida na Cláusula 11.5 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando

na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

11.5.2. Caso a Securitizadora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 11.5 acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

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

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

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

11.6. O Devedor deverá reembolsar o Agente Fiduciário de todas as despesas tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente

R

2

X

4

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

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

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

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

- (i) Pela implantação da CCI, será devido o valor de R\$ 340,00 (trezentos e quarenta reais) a ser pago em até 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da solicitação pela Securitizadora; e
- (ii) Por qualquer alteração à CCI, será devido o valor de R\$ 340,00 (trezentos e quarenta reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da solicitação pela Securitizadora.

11.8.2. As parcelas mencionadas no item 11.8.1, (ii), acima serão ajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

11.8.3. Os valores mencionados no item 11.8.1 acima, serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DOZE – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 58EE880C-78C4-4F43-AC8C-C29BA91FF22A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO /COMPRAEVENDA /2015 _DIRECIONAL
_CNPJ16614075

Página 40 de 68

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

12.2. A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) Pelo Agente Fiduciário;
- b) Pela Securitizadora;
- c) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;
- d) Pelo Devedor, por meio de comunicação endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário; ou
- e) Pela CVM.

12.3. Aplicar-se-á subsidiariamente à assembleia geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.4. As Assembleias Gerais do(s) Titular(es) dos CRI serão realizadas, em primeira convocação no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital de convocação, no jornal "O Dia – SP", e, em 2ª convocação, no prazo de 25 (vinte e cinco) dias corridos a contar da data de publicação do edital de convocação, no jornal "O Dia – SP". Dessa forma a segunda convocação da Assembleia Geral será providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

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

12.6. As alterações relativas *(i)* às datas de pagamento dos CRI; *(ii)* ao prazo de vencimento dos CRI e *(iii)* ao quórum de deliberação sobre a não decretação dos Eventos de Vencimento Antecipado; bem como renúncias e alterações referente *(a)* à remuneração dos CRI; e *(b)* alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no presente Termo, no Contrato de Cessão e no Compromisso de Compra e Venda, deverão ser aprovadas, em primeira convocação da assembleia geral de titular(es) dos CRI ou em qualquer convocação subsequente por titular(es) dos CRI que represente(m) 90%

42
4
Y

(noventa por cento) dos CRI em Circulação, e em qualquer convocação subsequente por titular(es) dos CRI que represente(m) 75% (setenta e cinco) dos CRI em Circulação.

12.6.1. A Assembleia Geral somente deliberará sobre novas normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de que trata o artigo 14, §1º da Lei nº 9.514/97 e/ou caso venha a ser caracterizado algum evento previsto nas alíneas "a" e "b" da Cláusula 12.6 acima.

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

12.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.9 abaixo, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.9. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.10. Para os fins deste Termo, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, salvo se outro quórum for especificamente previsto neste Termo.

12.10.1. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.11. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quoruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

12.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

12.13. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns nesse

R

W

7

J

Termo de Securitização, vincularão a Securitizadora e obrigarão todos os Titulares de CRI em circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

CLÁUSULA TREZE – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Serão de responsabilidade:

a) Do Devedor:

- (i) Remuneração do Coordenador Líder;
- (ii) Despesas previstas na Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão;
- (iii) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (iv) Exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (v) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado;
- (vi) As despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta da Emissão, exceto se tais despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do Devedor ou puderem ser a ele atribuídos como de sua responsabilidade; e
- (vii) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

b) Da Securitizadora, as despesas com o Agente Escriturador e com o Banco Liquidante.

13.2. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no **Anexo VII** a este Termo.

13.3. Demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo, deverão ser arcadas pela parte que couber, conforme previsto em lei.

CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE

14.1 Os fatos e atos relevantes de interesse do(s) Titular(es) de CRI sobre a Emissão, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal “O Dia - SP”, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

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

14.3 Na hipótese de recebimento da notificação de exercício do Pagamento Antecipado Facultativo, a Securitizadora comunicará aos Titulares dos CRI sobre o Pagamento Antecipado Facultativo, por meio de publicação de anúncio, no *website* da Securitizadora e via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE na CVM, sem prejuízo da publicação no jornal “O Dia - SP”, conforme previsto na Cláusula 14.1 acima.

CLÁUSULA QUINZE - REGISTRO DO TERMO

15.1 O Termo será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados, nos termos da declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSEIS - NOTIFICAÇÕES

R
W
J
J

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

Se para a Securitizadora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar

São Paulo-SP

At.: Frederico Pessoa Porto

Telefone: (11) 4081-4754

Correio eletrônico: produtos.bs@grupopan.com e ri_bs@grupopan.com

Se para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205

Rio de Janeiro-RJ

At.: Antonio Amaro

Telefone: (21) 3514-0000

Correio eletrônico: antonio.amaro@oliveiratrust.com.br e ger1.agente@oliveiratrust.com.br

16.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou quando forem realizadas por meio de correio eletrônico, quando do envio da mensagem eletrônica nos endereços acima indicados. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

CLÁUSULA DEZESSETE – DOS FATORES DE RISCO

17.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de

risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

- a) **Assembleia de Titulares dos CRI e Direito de Voto em caso de inadimplemento da Filadélfia**: nos termos da Cláusula Oitava do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, se estiver em curso (i) qualquer inadimplemento, de qualquer obrigação prevista em qualquer dos Documentos da Operação; e/ou (ii) qualquer evento de inadimplemento, o exercício, pela Filadélfia, do direito de voto referente às Ações em Garantia, ficará condicionado à aprovação dos detentores dos CRI. Não obstante, a convocação e realização da assembleia dos detentores dos CRI, previamente a realização das assembleias gerais da Cedente, poderá não ser realizada em tempo hábil, em face aos prazos de convocação do respectivo evento societário conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações ou no estatuto social da Cedente e os prazos de convocação previstos no presente Termo, podendo, desta forma, prejudicar o direito de voto dos detentores dos CRI nas assembleias gerais da Cedente;
- b) **Direitos dos Credores da Securitizadora**: a presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Securitizadora. As Leis nº 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Securitizadora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- c) **Pagamento Condicionado e Descontinuidade**: as fontes de recursos para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem exclusivamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias, depois de descontados os custos de despesas de excussão das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos mencionados recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial do

Compromisso de Compra e Venda, dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI e a Emissão não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora;

- d) **Riscos Financeiros**: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: *(i)* riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; *(ii)* risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e *(iii)* risco de falta de liquidez;
- e) **Risco Tributário**: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já realizadas;
- f) **Risco de Pagamento Antecipado Facultativo ou Vencimento Antecipado**: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a Pagamento Antecipado Facultativo ou Vencimento Antecipado. A ocorrência destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, bem como diminuir a expectativa de remuneração a longo prazo dos Titulares de CRI;
- g) **Risco em Função da Dispensa de Registro**: a Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- h) **Risco de Estrutura**: a presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado

R
Z
J

de capitais brasileiro no que tange a operações de CRI, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

- i) **Risco Decorrente de Ações Judiciais**: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Cedente, do Devedor e/ou dos Fiadores, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;

- j) **Risco de não Constituição das Garantias**: as Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram firmados, registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, nos termos previstos nos respectivos instrumentos, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das Garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais;

- k) **Riscos Relacionados ao Seguro Patrimonial**: Conforme previsto no Contrato de Locação e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Devedor deverá obter da companhia seguradora o endosso do seguro patrimonial à Securitizadora, a qual permanecerá como beneficiária da indenização do seguro patrimonial, e, na impossibilidade de endossar, deverá repassar o valor da indenização para a Securitizadora. Todavia, o endosso do seguro patrimonial poderá não ser feito em favor da Securitizadora e, no caso de impossibilidade de endosso, tal indenização poderá não ser (i) transferida para a Securitizadora para que esta possa efetuar tempestivamente os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, (ii) ser suficiente para pagar os valores devidos aos Titulares de CRI, prejudicando os mesmos, e/ou (iii) utilizada adequadamente pelo Devedor para reconstrução do Imóvel, conforme o caso, o que poderá impactar no valor de venda do Imóvel caso haja execução da referida garantia. Nesse sentido, caso o Imóvel sofra qualquer dano que seja caracterizado em sinistro total ou sinistro parcial e, nesse último caso, não seja possível a reconstrução do Imóvel dentro de 6 (seis) meses contados da elaboração do relatório conforme descrito na Cláusula 11.3 do Contrato de Locação, o Devedor deverá reverter a indenização do seguro para a quitação dos Créditos Imobiliários, todavia, tal indenização poderá não ser (i) transferida para a Securitizadora para que esta possa efetuar tempestivamente os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, (ii) ser suficiente para pagar os

valores devidos aos Titulares de CRI, prejudicando os mesmos, e/ou (iii) utilizada adequadamente pelo Devedor para reconstrução do Imóvel, conforme o caso, o que poderá impactar no valor de venda do Imóvel caso haja execução da referida garantia;

- l) **Risco do Exercício das Atividades a serem Exercidas pelos Prestadores de Serviços Contratados no âmbito da Operação Estruturada:** Em razão da contratação do Agente de Garantia, em caso de falha na prestação dos serviços a serem executados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, o Índice de Cobertura Mínima e a Razão de Garantia, respectivamente conforme estabelecidos em tais instrumentos poderá reduzir a eficácia das garantias ali constituídas;
- m) **Risco de Desapropriação do Imóvel:** O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI;
- n) **Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco:** Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares dos CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais investidores qualificados, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo; e
- o) **Demais Riscos:** Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação do Devedor, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito,

faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

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

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

18.6 As Partes concordam que o presente Termo poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente quando tal alteração decorrer exclusivamente da *(i)* necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM ou da CETIP; *(ii)* quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI; ou ainda *(iii)* em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja (a) qualquer custo ou despesa adicional para os detentores dos CRI ou para o patrimônio separado; (b) qualquer alteração legal que possa alterar os procedimentos aqui descritos ou a validade ou exequibilidade deste documento.

Handwritten marks: a checkmark and some scribbles.

CLÁUSULA DEZENOVE – DO FORO

19.1. O Termo será regido e interpretado exclusivamente pelas leis da República Federativa do Brasil em vigor na presente data.

19.2. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorram deste Termo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As Partes firmam este Termo em 2 (duas) vias de igual teor, forma e validade, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 04 de março de 2015.

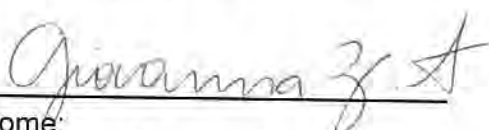
(assinaturas na próxima página)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

X

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 04 de março de 2015.)

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO




Nome:
Cargo: **Giovanna Zoppi Scallet**
Procuradora



Nome:
Cargo: **Roberto Saka**
Superintendente

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


Nome:
Cargo: **Sonia Regina Menezes**
Procuradora


Nome: **Fernando Nunes Luis**
Cargo: **Procurador**

TESTEMUNHAS



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



Nome: **STEFANO BASTELLI**
CPF: **338 697 128 80**

48

(Anexo I do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 04 de março de 2015.)

ANEXO I - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

VALOR DE PRINCIPAL:	R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais), na Data de Emissão.
PRAZO:	144 (cento e quarenta e quatro) meses contados a partir da Data de Emissão da CCI, conforme detalhado no fluxo constante da Escritura de Emissão de CCI.
DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	16 de março de 2015.
DATA DE PAGAMENTO FINAL:	15 de fevereiro de 2027.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	As parcelas serão reajustadas mensalmente, nos termos do artigo 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com o índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR (" TR "), divulgada pelo Banco Central do Brasil, atualização esta calculada nos termos previstos no Compromisso de Compra e Venda.
REMUNERAÇÃO:	Taxa efetiva de 9,25% a.a. (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano) exponencial a 360, capitalizada mensalmente, nos termos da Cláusula 2.1.2 (i) do Compromisso de Compra e Venda e do fluxo constante da Escritura de Emissão de CCI, tendo em vista a possibilidade de majoração das taxas anuais de juros de que trata o Compromisso de Compra e Venda, no mesmo número de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros incidentes sobre os depósitos em caderneta de poupança (pessoa física), conforme Cláusula 2.1.4.1 e seguintes do Compromisso de Compra e Venda.
MULTA MORATÓRIA	Em caso de mora, o Devedor está sujeito ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso dos Créditos Imobiliários, multa essa a ser paga em moeda corrente nacional, nos termos do Compromisso de Compra e Venda.
JUROS MORATÓRIOS	Em caso de mora, o Devedor está sujeito ao pagamento de

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 58EE880C-78C4-4F43-AC8C-C29BA91FF22A
IBBA_CRI_TERMOS_SECURITIZACAO/COMPRAEVENDA/2015_DIRECIONAL
_CNPJ16614075

X 7

	juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, <i>pro rata die</i> , valor este que será atualizado monetariamente pelo índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, nos termos do Compromisso de Compra e Venda.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal, conforme detalhado no fluxo constante da Escritura de Emissão de CCI.



(Anexo II do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 04 de março de 2015.)

ANEXO II - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Nº de Ordem	Datas de Pagamento do CCV	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização
0	10/03/2015	-	0,00000000%
1	16/03/2015	18/03/2015	0,76909501%
2	15/04/2015	17/04/2015	0,18248601%
3	15/05/2015	19/05/2015	0,18312448%
4	15/06/2015	17/06/2015	0,15859630%
5	15/07/2015	17/07/2015	0,18326761%
6	17/08/2015	19/08/2015	0,10896384%
7	15/09/2015	17/09/2015	0,20723314%
8	15/10/2015	19/10/2015	0,18272040%
9	16/11/2015	18/11/2015	0,13338028%
10	15/12/2015	17/12/2015	0,20729286%
11	15/01/2016	19/01/2016	0,15800883%
12	15/02/2016	17/02/2016	0,15801643%
13	15/03/2016	17/03/2016	0,27909152%
14	15/04/2016	19/04/2016	0,23056148%
15	16/05/2016	18/05/2016	0,23121087%
16	15/06/2016	17/06/2016	0,25650550%
17	15/07/2016	19/07/2016	0,25723884%
18	15/08/2016	17/08/2016	0,23315388%
19	15/09/2016	19/09/2016	0,23368391%
20	17/10/2016	19/10/2016	0,20978454%
21	16/11/2016	18/11/2016	0,26000500%
22	15/12/2016	19/12/2016	0,28567770%
23	16/01/2017	18/01/2017	0,21285414%
24	15/02/2017	17/02/2017	0,26247910%
25	15/03/2017	17/03/2017	0,38433072%
26	17/04/2017	19/04/2017	0,26299355%
27	15/05/2017	17/05/2017	0,38801145%
28	16/06/2017	20/06/2017	0,29140592%
29	17/07/2017	19/07/2017	0,31750480%

INSTRUMENTO: TS

AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 58EE880C-78C4-4F43-AC8C-C29BA91FF22A

IBBA_CRI_TERMOS_SECURITIZACAO /COMPRAEVENDA /2015_DIRECIONAL
_CNPJ16614075

Página 55 de 68

2
Y 9

30	15/08/2017	17/08/2017	0,36871162%
31	15/09/2017	19/09/2017	0,32063468%
32	16/10/2017	18/10/2017	0,32296881%
33	16/11/2017	20/11/2017	0,32547286%
34	15/12/2017	19/12/2017	0,37649103%
35	15/01/2018	17/01/2018	0,32936657%
36	15/02/2018	19/02/2018	0,33100112%
37	15/03/2018	19/03/2018	0,48351210%
38	16/04/2018	18/04/2018	0,38806447%
39	15/05/2018	17/05/2018	0,46488906%
40	15/06/2018	19/06/2018	0,41874418%
41	16/07/2018	18/07/2018	0,42153060%
42	15/08/2018	17/08/2018	0,44911813%
43	17/09/2018	19/09/2018	0,37840581%
44	15/10/2018	17/10/2018	0,50412941%
45	16/11/2018	20/11/2018	0,40912763%
46	17/12/2018	19/12/2018	0,43713563%
47	15/01/2019	17/01/2019	0,48992132%
48	15/02/2019	19/02/2019	0,44359682%
49	15/03/2019	19/03/2019	0,60435872%
50	15/04/2019	17/04/2019	0,53566611%
51	15/05/2019	17/05/2019	0,56487915%
52	17/06/2019	19/06/2019	0,49636699%
53	15/07/2019	17/07/2019	0,62378297%
54	15/08/2019	19/08/2019	0,55606594%
55	16/09/2019	18/09/2019	0,53652314%
56	15/10/2019	17/10/2019	0,61601217%
57	18/11/2019	20/11/2019	0,49810702%
58	16/12/2019	18/12/2019	0,65111790%
59	15/01/2020	17/01/2020	0,60767576%
60	17/02/2020	19/02/2020	0,53988697%
61	16/03/2020	18/03/2020	0,76075616%
62	15/04/2020	17/04/2020	0,71971985%
63	15/05/2020	19/05/2020	0,72798881%
64	15/06/2020	17/06/2020	0,71068318%
65	15/07/2020	17/07/2020	0,74363492%
66	17/08/2020	19/08/2020	0,67793309%

R

W

X

g

67	15/09/2020	17/09/2020	0,78451685%
68	15/10/2020	19/10/2020	0,76894513%
69	16/11/2020	18/11/2020	0,72878777%
70	15/12/2020	17/12/2020	0,81150630%
71	15/01/2021	19/01/2021	0,77200728%
72	17/02/2021	19/02/2021	0,73167414%
73	15/03/2021	17/03/2021	1,01887695%
74	15/04/2021	19/04/2021	0,90832560%
75	17/05/2021	19/05/2021	0,89618139%
76	15/06/2021	17/06/2021	0,98259899%
77	15/07/2021	19/07/2021	0,97166541%
78	16/08/2021	18/08/2021	0,93594850%
79	15/09/2021	17/09/2021	0,99896377%
80	15/10/2021	19/10/2021	1,01238191%
81	16/11/2021	18/11/2021	0,97768964%
82	15/12/2021	17/12/2021	1,06670360%
83	17/01/2022	19/01/2022	0,98389081%
84	15/02/2022	17/02/2022	1,09579020%
85	15/03/2022	17/03/2022	1,25956450%
86	18/04/2022	20/04/2022	1,13255792%
87	16/05/2022	18/05/2022	1,29873075%
88	15/06/2022	20/06/2022	1,27174287%
89	15/07/2022	19/07/2022	1,29314510%
90	15/08/2022	17/08/2022	1,29133652%
91	15/09/2022	19/09/2022	1,31359970%
92	17/10/2022	19/10/2022	1,31213252%
93	16/11/2022	18/11/2022	1,38543000%
94	15/12/2022	19/12/2022	1,43487497%
95	16/01/2023	18/01/2023	1,38838652%
96	15/02/2023	17/02/2023	1,46376961%
97	15/03/2023	17/03/2023	1,68903252%
98	17/04/2023	19/04/2023	1,60228244%
99	15/05/2023	17/05/2023	1,76141435%
100	15/06/2023	19/06/2023	1,72534363%
101	17/07/2023	19/07/2023	1,73930038%
102	15/08/2023	17/08/2023	1,85039632%
103	15/09/2023	19/09/2023	1,84553076%

8

e
2

8

104	16/10/2023	18/10/2023	1,88964049%
105	16/11/2023	20/11/2023	1,93516215%
106	15/12/2023	19/12/2023	2,03138102%
107	15/01/2024	17/01/2024	2,03443717%
108	15/02/2024	19/02/2024	2,08577683%
109	15/03/2024	19/03/2024	2,38114402%
110	15/04/2024	17/04/2024	2,40010565%
111	15/05/2024	17/05/2024	2,49640243%
112	17/06/2024	19/06/2024	2,49916463%
113	15/07/2024	17/07/2024	2,70152227%
114	15/08/2024	19/08/2024	2,71486413%
115	16/09/2024	18/09/2024	2,77991591%
116	15/10/2024	17/10/2024	2,94679940%
117	18/11/2024	20/11/2024	2,92424532%
118	16/12/2024	18/12/2024	3,17820328%
119	15/01/2025	17/01/2025	3,24863767%
120	17/02/2025	19/02/2025	3,30100399%
121	17/03/2025	19/03/2025	3,84139283%
122	15/04/2025	17/04/2025	3,98724071%
123	15/05/2025	19/05/2025	4,14786446%
124	16/06/2025	18/06/2025	4,29713665%
125	15/07/2025	17/07/2025	4,58668449%
126	15/08/2025	19/08/2025	4,78099174%
127	15/09/2025	17/09/2025	5,04821425%
128	15/10/2025	17/10/2025	5,36804397%
129	17/11/2025	19/11/2025	5,62563492%
130	15/12/2025	17/12/2025	6,11869134%
131	15/01/2026	19/01/2026	6,47515619%
132	18/02/2026	20/02/2026	6,88408778%
133	16/03/2026	18/03/2026	8,19443891%
134	15/04/2026	17/04/2026	8,85985419%
135	15/05/2026	19/05/2026	9,77298533%
136	15/06/2026	17/06/2026	10,86435881%
137	15/07/2026	17/07/2026	12,28139516%
138	17/08/2026	19/08/2026	14,00355467%
139	15/09/2026	17/09/2026	16,47951174%
140	15/10/2026	19/10/2026	19,79831698%

R
2
Y
9

141	16/11/2026	18/11/2026	24,76534104%
142	15/12/2026	17/12/2026	33,17784051%
143	15/01/2027	19/01/2027	49,86933365%
144	15/02/2027	17/02/2027	100,00000000%



(Anexo III do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 04 de março de 2015.)

ANEXO III - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restrito (no âmbito da Instrução CVM 476/09) da 359ª série da 1ª emissão ("Oferta Restrita", "CRI" e "Emissão", respectivamente), da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações de capital aberto, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Agente Fiduciário"), declara, nos termos da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 04 de março de 2015.

1. 

Por: Tatiana da Silveira Tarelho
RG: 25.098.241-9
Cargo: CPF: 264.774.528-55

BANCO ITAÚ BBA S.A.

2. 

Por: Luciana Saraiva Dametto
RG: 22.914.224-2
Cargo: CPF: 182.800.348-46









(Anexo IV do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 04 de março de 2015.)

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

A **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações de capital aberto, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Securizadora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 359ª série de sua 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, em que o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.298.092/0001-30, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), declara, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

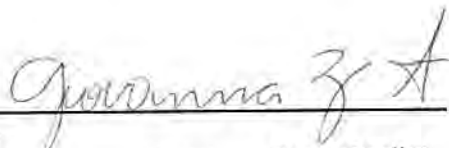
São Paulo, 04 de março de 2015.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1.

Por:

Cargo:


Giovanna Zoppi Scallet
Procuradora

2.

Por:

Cargo:


Roberto Saka
Superintendente

(Anexo V do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 04 de março de 2015.)


ANEXO V - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 359ª série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações de capital aberto, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), em que o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.298.092/0001-30, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), declara, nos termos da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 04 de março de 2015.

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

1.

Por: 
Cargo: Sonia Regina Menezes
Procuradora

2.

Por: 
Cargo: Fernando Nunes Luis
Procurador



(Anexo VI do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 04 de março de 2015.)

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças* formalizado em 04 de março de 2015 ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 003 da série DIRC ("CCI"), pela **DIRECIONAL ENGENHARIA S/A**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Grão Pará, nº 466, Bairro Santa Efigênia, CEP 30150-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.614.075/0001-00, **DECLARA**, que 04 de março de 2015 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (CNPJ/MF nº 03.767.538/0001-14 – "Securitizadora"), datado de 04 de março de 2015, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula Sexta do Termo de Securitização.

Os termos grafados em letras maiúsculas que não tenham sido de outra forma definidos nesta declaração, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 04 de março de 2015.

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

1.

Por: 
Carga: Sonia Regina Menezes
Procuradora

2.

Por: 
Carga: Fernando Nunes Luis
Procurador

INSTRUMENTO: TS
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): 58EE880C-78C4-4F43-AC8C-C29BA91FF22A
IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO /COMPRAEVENDA /2015_DIRECIONAL
_CNPJ16614075

Página 63 de 68

(Anexo VII do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 359ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 04 de março de 2015.)

ANEXO VI - TRATAMENTO FISCAL

Serão de responsabilidade dos titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

(I) IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de: (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias. Estes prazos de aplicação devem ser contados desde a data em que o(s) Investidor(es) efetuou(aram) os investimentos, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir



de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ e CSLL.

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos



percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) e sejam oriundos de país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(II) IOF:

Ainda, com relação aos Investidores não residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 8.023/2013. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Securitizadora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção e o recolhimento do IRRF.



A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos Investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(III) CONTRIBUIÇÃO AO PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL - PIS E PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL-COFINS:

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, entendendo-se como faturamento a receita bruta de que trata o art. 12 do Decreto-Lei no 1.598, de 26 de dezembro de 1977 (redação dada pela Lei 12.973/2014), independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

Por sua vez, a receita bruta compreende: (i) as receitas da venda de bens nas operações de conta própria; (ii) o preço da prestação de serviços em geral; (iii) o resultado auferido nas operações de conta alheia; (iv) as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica não compreendidos nos itens acima (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998 e Decreto-lei nº 1.598, de 26 de Dezembro de 1977, ambos alterados pela Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014).

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS, pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (a) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (b) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis



imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

