

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 16ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA**

**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 02.783.423/0001-50



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 345838-133, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada “Emissora”; e

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada “Agente Fiduciário”;

Firmam o presente “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários, conforme definição abaixo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª série da 2ª emissão da Emissora, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e com as cláusulas abaixo.

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições:

- “Agente Fiduciário”: SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- “Amortização Extraordinária”: amortização extraordinária dos CRI, que poderá ser realizada nas hipóteses da cláusula sexta deste Termo de Securitização;
- “Assembleia Geral”: qualquer assembleia geral dos Titulares dos CRI, que deverá ser realizada de acordo com este Termo de Securitização;
- “B3”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia de ativos



escriturais e de liquidação financeira;

“Banco Liquidante”:

Banco Paulista S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 2º andar, Jardim Paulistano, inscrito no CNPJ sob nº 61.820.817/0001-09;

“Boletins de Subscrição”:

os boletins de subscrição dos CRI, pelos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;

“CCB”:

“Cédula de Crédito Bancário nº 56128/5” emitida em 23 de fevereiro de 2018 pela Devedora a favor do Cedente, representativa de empréstimo concedido pelo Cedente à Devedora, cujos recursos deverão ser integralmente destinados pela Devedora para realização de aumento de capital ou de adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC na Vilela III, que tem a Devedora como controladora; nos termos da CCB, a Vilela III deverá utilizar a totalidade dos recursos decorrentes da CCB exclusivamente para realização do Empreendimento; entre outras garantias, o pagamento da CCB é garantido pela alienação fiduciária do Imóvel;

“CCI”:

1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, com garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente nos termos da Escritura de Emissão, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, conforme extrato constante do anexo I a este Termo de Securitização;

“Cedente”:

Banco Paulista S.A., acima qualificado, instituição financeira que, entre outras atividades, opera no Sistema de Financiamento



Imobiliário, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.514/97;

“Comunicado de Encerramento”: comunicado de encerramento da Oferta Restrita que deverá ser enviado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09;

“Conta Centralizadora”: conta corrente nº 41.990-0, mantida na agência 001 do Banco Paulista S.A. (nº 611), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar por escrito, com prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, na qual os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários serão creditados;

“Contrato de Cessão”: “Instrumento de Cessão de Cédula de Crédito Imobiliário”, celebrado em 13 de abril de 2018 entre o Cedente, nessa qualidade, e a Emissora, na qualidade de cessionária;

“Contrato de Distribuição”: “Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Primária, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª série da 2ª emissão da Emissora”, celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder em 13 de abril de 2018, para reger a distribuição dos CRI;

“Contrato de Escrituração e Liquidação”: “Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Valores Mobiliários e de Instituição Liquidante”, celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante em 13 de abril de 2018;

“Coordenador Líder”: SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-



40;

“Créditos Imobiliários”:	todos os créditos a vencer decorrentes da CCB, representados pela CCI, acompanhados de suas respectivas garantias e demais acessórios, inclusive dos juros remuneratórios incidentes a partir da data de celebração do Instrumento de Cessão (exclusive);
“CRI”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª série da 2ª emissão da Emissora, identificados na cláusula terceira deste Termo de Securitização;
“CRI em Circulação”, para fins de quórum:	a totalidade dos CRI, excetuados aqueles de titularidade de Partes Relacionadas à Emissora;
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Emissão”:	para todos os fins, a data de emissão dos CRI será 13 de abril de 2018;
“Data de Vencimento”:	8 de março de 2021;
“Devedora”:	Porte Engenharia e Urbanismo Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, Tatuapé, inscrita no CNPJ sob o nº 56.233.935/0001-72;
“Devedores Solidários”:	em conjunto, (a) Marco Antonio Melro, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.733.602-9 e inscrito no CPF sob o nº 036.100.078-26, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (b) Sandra Gaspar Vasconcellos Melro, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 10.544.477-7 e inscrita no CPF sob o nº 037.802.238-56, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;



“Dia Útil”:	todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“Documentos da Operação”:	(a) a CCB; (b) os instrumentos que amparam as Garantias; (c) a Escritura de Emissão; (d) o Contrato de Cessão; (e) o Contrato de Distribuição; (f) o Contrato de Escrituração e Liquidação; e (g) este Termo de Securitização;
“Emissão”:	a presente emissão de CRI da Emissora, objeto da 16ª série de sua 2ª emissão;
“Emissora”:	Altere Securitizadora S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“Empreendimento”:	“Empreendimento Corporativo Vilela III”, composto por 1 (uma) torre de 15 (quinze) andares e 1 (um) duplex, a ser construído na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Imóvel;
“Escritura de Emissão”:	“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado em 13 de abril de 2018 pelo Cedente, na qualidade de emitente, e pela Instituição Custodiante;
“Escriturador”:	Banco Paulista S.A., acima qualificado;
“Extrato da CCI”:	Extrato da CCI, anexo à Escritura de Emissão, contendo as principais características da CCI;
“Garantias”:	as garantias descritas na cláusula oitava deste Termo de Securitização;
“Imóvel”:	imóvel objeto da matrícula nº 272.765 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Vilela III, no qual será construído o



	Empreendimento, e que se encontra alienado fiduciariamente em garantia do pagamento da CCB;
“Instituição Custodiante”:	Banco Paulista S.A., acima qualificado;
“Instrução CVM nº 476/09”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
“Instrução CVM nº 539/13”:	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
“Instrução CVM nº 583/16”:	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário;
“Investidores” ou “Titulares dos CRI”:	os titulares dos CRI objeto da presente Emissão;
“Investidores Profissionais”:	os investidores que atendam aos requisitos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13;
“IPCA”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
“Lei nº 10.931/04”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que rege a cédula de crédito imobiliário e a cédula de crédito bancário, entre outras matérias;
“Lei nº 9.514/97”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“Obrigações Garantidas”:	todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Devedora na CCB, incluindo o pagamento dos Créditos Imobiliários;
“Oferta Restrita”:	a oferta pública, com esforços restritos, dos CRI objeto da presente Emissão, realizada no



âmbito da Instrução CVM 476/09;

“Partes Relacionadas”:

quaisquer pessoas, físicas ou jurídicas, que participem do quadro societário de determinada pessoa ou, ainda, que sejam investidas por ela;

“Patrimônio Separado”:

patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, representados pela CCI, e suas respectivas garantias, incluindo a Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, 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;

“Regime Fiduciário”:

regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

“Resgate Antecipado”:

resgate antecipado dos CRI, que poderá ser realizado nas hipóteses da cláusula sexta deste Termo de Securitização;

“Taxa DI”:

taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros, de prazo igual a 1 (um) dia útil, denominada Taxa DI Over “Extra Grupo”, calculada e divulgada diariamente pela B3, expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

“Termo de Securitização”:

o presente Termo de Securitização de Créditos



Imobiliários;

“Valor Nominal Unitário”:	valor nominal de cada CRI objeto da Emissão, que será de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) na Data de Emissão;
“Vencimento Antecipado”:	vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, lastro dos CRI, que poderá ser declarado pelos Titulares dos CRI na ocorrência de hipóteses indicadas na CCB ou nos instrumentos que amparam as Garantias; e
“Vilela III”:	Vilela III Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 2, Tatuapé, inscrita no CNPJ sob o nº 18.584.232/0001-08.

## CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 16ª série de sua 2ª emissão, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2 A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB e representados pela CCI, de titularidade da Emissora, foram vinculados aos CRI, com valor nominal total de R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI.

2.3 Os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, encontram-se representados pela CCI, emitida pelo Cedente com garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04.

2.4 A CCB é representativa de empréstimo concedido pelo Cedente à Devedora, garantido, entre outras garantias, pela alienação fiduciária do Imóvel. Tal garantia cobre, desde a originação do crédito, o valor total da CCB.

2.5 A CCI se encontra devidamente registrada junto à B3 e custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.



2.6 Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram adquiridos pela Emissora mediante celebração do Contrato de Cessão. A negociação da CCI entre o Cedente e a Emissora foi devidamente formalizada por meio do sistema de negociação da B3.

2.7 O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, encontra-se registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, conforme a declaração que constitui o anexo VI deste Termo de Securitização.

2.8 As características dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI objeto deste Termo de Securitização se encontram descritas e individualizadas no anexo I deste Termo de Securitização, no qual constam as informações exigidas pelo anexo III, item 2, da Instrução CVM nº 414/04.

2.9 A cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pelo Cedente, mediante débito na conta corrente nº 26.703-4, de titularidade da Devedora, mantida na agência 0001 do Cedente, até o limite dos fundos disponíveis em tal conta, conforme previsto na CCB.

2.10 Os valores referentes ao pagamento dos Créditos Imobiliários, debitados da conta corrente da Devedora, acima indicada, serão transferidos imediatamente pelo Cedente, por meio da B3, à Conta Centralizadora, sendo, então, utilizados para pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado e para amortização dos CRI.

2.11 Como acima mencionado, os Créditos Imobiliários decorrem da CCB, representativa de empréstimo concedido pelo Cedente à Devedora, cujos recursos deverão ser integralmente utilizados pela Devedora, em até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de seu desembolso à Devedora, para realização de aumento de capital ou de adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC na Vilela III. Nos termos da CCB, a Vilela III deverá utilizar a totalidade dos recursos decorrentes da CCB exclusivamente para realização do Empreendimento. Como controladora da Vilela III, a Devedora deverá fazer com que a destinação dos recursos acima prevista seja respeitada pela Vilela III.

2.12 Conforme previsto na CCB, a Devedora e a Vilela III deverão apresentar, trimestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao término do trimestre, relatório de comprovação da destinação dos recursos decorrentes da CCB à realização do Empreendimento. Tal relatório deverá conter, no mínimo, (a) o cronograma físico-financeiro das obras e informações sobre o andamento das obras no último trimestre; (b) a identificação dos gastos realizados no período com recursos decorrentes da CCB; e (c)



o saldo a utilizar dos recursos da CCB e a sua destinação pretendida nas obras do Empreendimento.

2.13 Ainda nos termos da CCB, poderá a qualquer tempo ser contratada, às custas da Devedora e/ou da Vilela III, empresa ou profissional especializados e independentes para, periodicamente, realizar medições, verificar o andamento das obras do Empreendimento e preparar relatórios a respeito.

2.14 A Devedora e a Vilela III deverão também fornecer, mediante solicitação, (a) esclarecimentos e documentos relativos aos relatórios mencionados nos itens acima; e (b) informações adicionais sobre o andamento das obras do Empreendimento e sobre a aplicação dos recursos decorrentes da CCB.

2.15 A Devedora e a Vilela III deverão permitir, ainda, mediante prévia comunicação, livre acesso aos canteiros das obras relativas ao Empreendimento.

2.16 Na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, e responsável, nos termos da regulamentação em vigor, pela verificação da legalidade e ausência de vícios da operação, o Agente Fiduciário fará as verificações e acompanhamentos necessários para assegurar a destinação dos recursos da CCB à realização do Empreendimento.

2.17 Ainda em relação ao Empreendimento, como o seu desenvolvimento pela Vilela III ainda exige a realização de diversos atos perante o Registro de Imóveis competente, como o registro da incorporação imobiliária na matrícula do Imóvel e o arquivamento dos documentos necessários para tanto, conforme previstos na legislação pertinente, e tendo em vista que o Imóvel se encontra alienado fiduciariamente em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, caberá à Emissora, após as análises necessárias, aprovar a realização de tais atos, registros e averbações perante o Registro de Imóveis que sejam necessários ao desenvolvimento do Empreendimento, sempre preservando os interesses dos Titulares dos CRI. Tais atos poderão ser realizados pela Emissora independentemente da realização de assembleia geral e de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI

2.18 A Instituição Custodiante realizará a custódia dos Documentos da Operação, permanecendo responsável, como depositária, pela sua guarda e conservação.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1 Os CRI objeto da presente Emissão são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e possuem as seguintes características:



- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 16ª;
- c) Quantidade de CRI: 42 (quarenta e dois);
- d) Valor Global da Série: R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais);
- e) Valor Nominal Unitário de Emissão: R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo de Duração: 1.060 (mil e sessenta) dias, ou seja, o período correspondente entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento;
- g) Juros Remuneratórios: correspondentes à variação acumulada de 125% (cento e vinte e cinco por cento) da Taxa DI ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- h) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela de amortização constante do anexo II a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 9 de julho de 2018 e o primeiro pagamento de Juros Remuneratórios devido em 7 de maio de 2018;
- i) Carência: conforme anexo II ao presente Termo de Securitização;
- j) Regime Fiduciário: sim;
- k) Garantia Flutuante: não;
- l) Ambiente para Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- m) Data de Emissão: 13 de abril de 2018;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento: 8 de março de 2021;
- p) Taxa de Amortização: conforme Anexo II;
- q) Garantias: aquelas descritas na cláusula oitava deste Termo de Securitização; e
- r) Coobrigação da Emissora: não.

3.2 Os CRI serão nominativos e escriturais, e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato expedido pelo Escriturador com base em informações fornecidas pela B3.

3.3 Os CRI serão depositados para: (a) distribuição em mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. O Banco Liquidante atuará, também, como agente registrador dos CRI perante a B3.



3.4 A distribuição dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

3.5 Como a distribuição dos CRI será realizada com esforços restritos, está automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta Restrita será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA, exclusivamente para informar a base de dados, nos termos do artigo 1º, §§1º e 2º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, e na forma da Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015.

3.6 A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09 e do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13.

3.7 Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por não mais que 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.8 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, em moeda corrente nacional, conforme os respectivos boletins de subscrição, devendo o Investidor Profissional, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição atestando, entre outros, que está ciente de que:

- a) nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a oferta dos CRI é dispensada de registro na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.9 A Oferta Restrita será encerrada em até 60 (sessenta) dias a contar de seu início, na forma do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09. O encerramento da Oferta Restrita deverá ser comunicado pelo Coordenador Líder à CVM por meio de envio do comunicado de encerramento, nos termos da regulamentação em vigor e do Contrato de Distribuição.

3.10 A Oferta Restrita somente será mantida se a totalidade dos CRI for subscrita e integralizada durante o prazo da oferta. Assim, na hipótese de distribuição parcial dos CRI, os CRI subscritos e integralizados serão resgatados pela Emissora em até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de encerramento da Oferta Restrita, em moeda corrente nacional, mediante realização de resgate antecipado dos CRI, sem qualquer correção ou acréscimo.



3.11 O encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo a referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476/09, ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.12 Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09. Adicionalmente, sem prejuízo do prazo de 90 (noventa) dias acima previsto, os CRI somente poderão ser negociados pelo titular antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da Oferta Restrita caso a negociação se dê entre Titulares dos CRI, ou caso o titular aliene todos os CRI subscritos para um único investidor, nos termos do artigo 5º, §5º, da Instrução CVM nº 414/04, não cabendo à B3 fazer qualquer verificação ou controle a este respeito.

3.13 Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme a definição constante do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09. Essa restrição deixará de ser aplicável se a Emissora obtiver o registro da oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, observada a regulamentação aplicável.

#### **CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1 Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, por valor correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da remuneração, conforme o item 5.2 abaixo, calculada *pro rata die*, desde a data da primeira subscrição e integralização de CRI (inclusive), e reduzido do valor das eventuais amortizações ou pagamento de juros que possam ter ocorrido até a data da respectiva integralização pelo Investidor.

4.2 A integralização dos CRI será realizada por meio da B3.

4.3 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento do preço de aquisição da CCI.

#### **CLÁUSULA QUINTA – SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E ENCARGOS DE MORA**



5.1 O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitários dos CRI, conforme o caso, acrescido dos juros remuneratórios deverá ser amortizado mensalmente de acordo com o disposto no anexo II ao presente Termo de Securitização. Os juros remuneratórios a serem pagos aos Titulares dos CRI serão calculados a partir da data da primeira subscrição e integralização de CRI (inclusive).

5.2 O cálculo dos juros remuneratórios deverá respeitar a fórmula abaixo:

$$J=(\text{Fator DI}-1) \times \text{VNb}, \text{ onde:}$$

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

Fator DI = Produtório das taxas DI Over, com uso de percentual aplicado, da data da primeira subscrição e integralização de CRI, incorporação ou último pagamento, se houver, inclusive, até a data de cálculo, pagamento ou vencimento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento. O Fator DI é apurado de acordo com a fórmula:

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

n = Número de taxas DI over utilizadas;

p = 125,00;

$\text{TDI}_k$  = Taxa DI over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme a fórmula:

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

$\text{DI}_k$  = Taxa DI over divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

VNb = Valor nominal unitário de emissão, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Observações:



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

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

Considera-se o fator resultante do produtório "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

5.3 As amortizações programadas dos CRI ocorrerão conforme cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas conforme indicado no Anexo II:

$$AM_i = VNe \times TA_i$$

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

$VNe$  = Valor Nominal Unitário de Emissão ou após incorporação, se houver, considerado com 8 (oito) casas decimais;

$TA_i$  = Taxa de Amortização da i-ésima parcela de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais.

$$VNr = VNb - AM_i$$

$VNr$  = Valor Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Observações:

- Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização  $VNr$  assume o lugar de  $VNb$ .

5.4 Os pagamentos das amortizações programadas dos CRI serão realizados na mesma data do recebimento, pela Emissora, dos recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários, desde que tais recursos sejam recebidos pela Emissora até as 14h00 (inclusive). Caso os recursos sejam recebidos pela Emissora após as 14h00 horas, os pagamentos serão realizados no primeiro Dia Útil subsequente, no âmbito da B3, por meio de um "Evento Genérico", sem que haja qualquer acréscimo ou encargo em razão desse prazo, não obstante o envio de documentação complementar para retirada do *status* de inadimplência dos CRI.



5.5 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil.

5.6 Na hipótese de mora da Devedora no pagamento dos Créditos Imobiliários, os valores em atraso ficarão sujeitos, além dos juros remuneratórios acima previstos, a (a) juros de mora sobre a totalidade dos valores vencidos e acrescidos da respectiva remuneração, por dia de atraso, calculados de forma exponencial à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; e (b) multa contratual de 2% (dois por cento) do valor total então apurado. Uma vez recebidos pela Emissora, tais valores serão entregues aos Titulares dos CRI.

5.7 Os Titulares dos CRI farão jus, ainda, a todas as eventuais quantias adicionais, como indenizações ou penalidades, devidas pela Devedora aos credores dos Créditos Imobiliários. Uma vez recebidos pela Emissora, tais valores serão imediatamente entregues aos Titulares dos CRI a título de prêmio.

#### **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

6.1 A Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária ou, conforme o caso, o Resgate Antecipado dos CRI na hipótese de antecipação, total ou parcial, do pagamento dos Créditos Imobiliários.

6.2 O pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários poderá se dar (a) a qualquer tempo, por opção da Devedora, observado o disposto no item 6.3 abaixo; ou (b) em decorrência do Vencimento Antecipado da CCB.

6.3 Conforme previsto na CCB, o pagamento antecipado, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários por opção da Devedora impõe à Devedora o pagamento de tarifa de liquidação antecipada. A tarifa de liquidação antecipada corresponderá à aplicação do coeficiente tarifário de 5% (cinco por cento) sobre o saldo devedor da CCB ou sobre o valor da amortização antecipada da CCB, conforme o caso, apurado na data da efetiva liquidação ou amortização antecipada. Uma vez recebido pela Emissora, o valor relativo à tarifa de liquidação antecipada será repassado aos Titulares dos CRI a título de prêmio.

6.4 Os valores recebidos a título de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários deverão ser utilizados, de forma equânime e proporcional, para a Amortização Extraordinária ou, conforme o caso, o Resgate Antecipado de todos os CRI, não havendo qualquer preferência entre eles.



6.5 A Amortização Extraordinária e o Resgate Antecipado compreenderão a parcela do Valor Nominal Unitário de cada CRI a ser amortizado ou resgatado, acrescida da respectiva remuneração devida desde a data da primeira subscrição e integralização de CRI ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado.

6.6 A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária ou, conforme o caso, o Resgate Antecipado dos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente ao recebimento, pela Emissora, dos recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários, sem que haja qualquer acréscimo em razão desse prazo.

6.7 Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova tabela de pagamentos dos CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, de acordo com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários. Essa nova tabela de amortização substituirá, mediante aditamento a este Termo de Securitização, aquela constante do anexo II. Tal aditamento será celebrado sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

7.1 A Emissora se obriga a informar todos os fatos relevantes relacionados à Emissão ou à Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis por meio de comunicação por escrito.

7.2 A Emissora se obriga ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição do Investidor e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.3 O relatório mensal acima referido deverá incluir, entre eventuais outras informações:

- a) Data de Emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) Data de Vencimento dos CRI;
- e) valor pago aos Titular dos CRI no mês;



- f) valor recebido da Devedora ou dos Devedores Solidários;
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários;
- h) tabela de amortização vigente (elaborada de acordo com o anexo II);
- i) listagem das parcelas pré-pagas, se houver, indicando a data do referido pré-pagamento e montante antecipado (se não integral); e
- j) indicação dos montantes eventualmente pagos pelos Devedores Solidários, se houver.

7.4 A Emissora se obriga a fornecer ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.5 A Emissora se obriga, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; e (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões relevantes da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados.

7.6 As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso a informações sobre a gestão dos Créditos Imobiliários.

7.7 Sempre que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer fato ou evento que, nos termos da CCB ou dos instrumentos que amparam as Garantias, permita a declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora informará o Agente Fiduciário. Sempre que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer fato ou evento que, nos termos da CCB ou dos instrumentos que amparam as Garantias, permita a declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, o Agente Fiduciário deverá transmitir prontamente tal informação aos Titulares dos CRI e convocar Assembleia Geral para que os Titulares dos CRI decidam se desejam ou não declarar o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários.

7.8 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, declarando que estes



se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.9 A Emissora declara, ainda, que:

- a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- b) a custódia da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- c) a escrituração dos CRI será realizada pelo Escriturador;
- d) a cessão prevista no Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente;
- e) os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- f) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- g) este Termo de Securitização constitui obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- h) preparará suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;
- i) submeterá suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- j) divulgará suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- k) manterá os documentos mencionados no subitem “j” em sua página na rede mundial de computadores por um prazo de 3 (três) anos;
- l) observará as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;



- m) divulgará em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário;
- n) fornecerá as informações exigidas pela legislação e regulamentação em vigor, bem como aquelas solicitadas pela CVM e demais órgãos governamentais;
- o) divulgará em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data de seu recebimento, observado, ainda, o prazo previsto no subitem “k” acima; e
- p) dará ciência ao Agente Fiduciário da realização de quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação, bem como lhe disponibilizará suas cópias.

7.10 A Emissora se compromete a informar o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

7.11 A Emissora se obriga a disponibilizar ao Agente Fiduciário todos os documentos e informações em seu poder que sejam necessários para assegurar o cumprimento dos deveres impostos ao Agente Fiduciário, incluindo, entre outros, aqueles necessários à elaboração do relatório anual exigido pela Instrução CVM nº 583/16, que deverão ser disponibilizados ao Agente Fiduciário até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para envio do referido relatório à CVM.

## CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1 Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, foram constituídas as seguintes Garantias:

- a) obrigação solidária dos Devedores Solidários, conforme prevista na CCB;
- b) alienação fiduciária do Imóvel, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Vilela III, objeto da matrícula nº 272.765 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrada na referida matrícula em 28 de fevereiro de 2018 sob o R. 08/272.765, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel nº 56128/5-002”, celebrado em 23 de fevereiro de 2018, cujo valor para efeitos de leilão é de R\$30.720.000,00 (trinta milhões setecentos e vinte mil reais), sendo, portanto, superior ao valor dos Créditos Imobiliários;
- c) cessão fiduciária de Certificado de Depósito Bancário – CDB emitido pelo



Emitente, com valor nominal de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), e vencimento em 8 de março de 2021, de titularidade da Devedora, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Certificado de Depósito Bancário – CDB nº 56128/5-001”, celebrado em 23 de fevereiro de 2018.

8.2 Adicionalmente, para facilitar a amortização e/ou liquidação dos valores devidos em razão da emissão da CCB, foi constituído um fluxo de liquidez, nos termos previstos na CCB, decorrente de direitos creditórios da Devedora oriundos da venda de unidades de empreendimentos imobiliários que estão sendo ou virão a ser desenvolvidos pela Devedora, o qual, para fins deste Termo de Securitização, também integra o conceito de “Garantias”.

8.3 Caso necessária, a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias serão efetuadas pelo Cedente em conjunto com o Agente Fiduciário, com assessoria de advogados especializados, observado o disposto no item 13.2(a) abaixo.

8.4 Os termos e condições aplicáveis às Garantias, inclusive as condições para reforço e liberação e seu modo de execução, estão descritos nas cláusulas específicas dos Documentos da Operação.

8.5 Além das Garantias acima descritas, foi constituído o Patrimônio Separado e o Regime Fiduciário. Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de coobrigação da Emissora.

#### **CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1 Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e seus acessórios, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.2 Os valores decorrentes da arrecadação, cobrança e/ou execução dos Créditos Imobiliários e de suas respectivas garantias serão direcionados à Conta Centralizadora e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3 Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as respectivas garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e responderão, exclusivamente,



pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

9.4 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.5 A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

### **CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

10.1 A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que, nos termos da legislação e regulamentação pertinentes, inclusive da Instrução CVM nº 583/16, e deste Termo de Securitização, competem ao agente fiduciário dos CRI.

10.2 Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:

- a) é instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e tem por objeto social a administração e/ou a custódia de bens de terceiros;
- b) encontra-se devidamente cadastrado perante a CVM e habilitado ao exercício da função de agente fiduciário da Emissão dos CRI;
- c) aceita integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- d) não se enquadra em nenhuma das situações previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, observado, inclusive, o disposto no §4º desse mesmo artigo;
- e) não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme a Lei nº 6.404/76 e a Instrução CVM nº 583/16;
- f) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação e regulamentação específicas e neste Termo de Securitização;



- g) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;
- h) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- i) não tem qualquer ligação com a Emissora ou com a Devedora, ou sociedades coligadas, controladas, controladoras da Emissora ou da Devedora ou integrantes do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- j) verificou que as Garantias são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na Data de Emissão, observados os termos, condições e limites mínimos previstos nos Documentos da Operação, e se encontram devidamente formalizadas, sendo exequíveis;
- k) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias contidas neste Termo de Securitização; e
- l) verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

**10.3 A Emissora informa que o Agente Fiduciário já atua como agente fiduciário das seguintes emissões da Emissora:**

Valor Mobiliário	Valor da Emissão (R\$)	Série	Quant. Emitida	Garantias (além do Patrimônio Separado e Regime Fiduciário)	Vencimento	Taxas de Juros	Inadimplimento no Período
CRI - 3ª e 4ª Séries da 2ª Emissão	10.500.000,00	3ª	9	- devedores solidários; - alienação fiduciária de imóveis; e - fluxo de liquidez	20/06/2018	120% da DI	SIM
		4ª	1	- devedores solidários; - alienação fiduciária de imóveis; e - fluxo de liquidez	20/06/2018	120% da DI	SIM
CRI - 7ª Série da 2ª Emissão	18.500.000,00	7ª	10	- alienação fiduciária de imóvel; - fiança dos garantidores; e - coobrigação do cedente	10/09/2021	IPCA + 12% a.a.	não houve
CRI - 8ª Série da 2ª Emissão	25.000.000,00	8ª	50	- alienação fiduciária de imóveis; e - cessão fiduciária de CDB	18/03/2019	116% da DI	não houve



CRI - 10ª Série da 2ª Emissão	8.500.000,00	10ª	17	- coobrigação; - alienação fiduciária de imóveis; - cessão fiduciária de recebíveis; e - fundo de reserva	31/10/2021	IPCA + 14% a.a.	não houve
CRI - 11ª Série da 2ª Emissão	8.500.000,00	11ª	17	- coobrigação; - alienação fiduciária de imóveis; - cessão fiduciária de recebíveis; e - fundo de reserva	31/10/2021	IPCA + 14% a.a.	não houve
CRI - 12ª Série da 2ª Emissão	8.000.000,00	12ª	16	- coobrigação; - alienação fiduciária de imóveis; - cessão fiduciária de recebíveis; e - fundo de reserva	31/10/2021	IPCA + 14% a.a.	não houve
CRI - 13ª Série da 2ª Emissão	12.000.000,00	13ª	24	-devedores solidários; - alienação fiduciária de imóvel; - cessão fiduciária de CDB; e - fluxo de liquidez	26/12/2019	120% da DI	não houve
CRA - 2ª Série da 1ª Emissão	45.500.000,00	2ª	91	- cessão fiduciária de 65% dos direitos creditórios locação; -cessão fiduciária de 65% dos direitos creditórios decorrentes da conta vinculada; - cessão fiduciária de CDB	26/07/2020	122% da DI	não houve
CRA - 3ª Série da 1ª Emissão	24.500.000,00	3ª	98	- Cessão fiduciária de direitos creditórios; - cessão fiduciária de CDB	26/07/2020	122% da DI	não houve
CRI - 13ª Série da 2ª Emissão	12.000.000,00	13ª	24	- Coobrigação; - Alienação fiduciária de imóveis; - cessão fiduciária de CDB	26/12/2019	120% da DI	não houve
CRI - 14ª Série da 2ª Emissão	25.000.000,00	14ª	50	- Coobrigação; - Alienação fiduciária de imóveis; -Cessão Fiduciária de Recebíveis; -Fundo de Reserva	06/10/2022	IPCA + 12% a.a.	não houve
CRI - 15ª Série da 2ª Emissão	20.000.000,00	15ª	80	- Coobrigação; - Alienação fiduciária de imóveis; -Cessão Fiduciária de Recebíveis; -Fundo de Reserva	17/08/2020	125% da DI	não houve
CRA - 4ª Série da 1ª Emissão	20.000.000,00	4ª	40	- Cessão fiduciária de direitos creditórios; - Coobrigação e aval; e - cessão fiduciária de CDB	27/08/2019	130% da DI	não houve



10.4 Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, entre outras funções previstas na regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização:

- a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- c) renunciar à função de agente fiduciário dos CRI na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa ordem toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar a regular constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos previstos nos pertinentes Documentos da Operação;
- f) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- g) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- h) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços, com base, entre outras, em informações que lhe sejam disponibilizadas pelo Escriturador;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à administração do Patrimônio Separado e das Garantias afetadas ao Patrimônio Separado;
- j) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência, da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo de Securitização, indicando as



consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

- k) calcular mensalmente, em conjunto com a Emissora, o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- l) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época, e extinção do Regime Fiduciário;
- m) convocar, quando entender necessário ou quando tal convocação lhe for atribuída por este Termo de Securitização ou pela regulamentação em vigor, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, respeitadas as regras previstas neste Termo de Securitização e aquelas relacionadas a assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- n) de acordo com instruções dos Titulares dos CRI, e observado o disposto na CCB e nos instrumentos referentes às Garantias, (i) declarar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários; e (ii) exigir o pagamento, pela Devedora, dos valores devidos em relação aos Créditos Imobiliários e executar as Garantias, se necessário;
- o) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer.

10.5 O Agente Fiduciário receberá, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, o valor de R\$21.000,00 (vinte e um mil reais) ao ano, a ser pago em parcelas bimestrais no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido no 10 (décimo) Dia Útil após a data de assinatura do presente Termo de Securitização e os demais pagamentos nas mesmas datas dos bimestres subsequentes, até o vencimento da operação. As parcelas serão atualizadas na menor periodicidade admitida em lei pelo IPCA ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, desde a data do pagamento da primeira parcela até a data do pagamento de cada parcela, calculados *pro rata die* se necessário.

10.6 Todos os valores devidos ao Agente Fiduciário pelo desempenho de seus deveres e atribuições deverão ser pagos líquidos dos impostos incidentes (*gross-up*).



Desta forma, os pagamentos das remunerações devidas serão acrescidos dos seguintes impostos: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer – IRFF, bem como quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

10.7 A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas referidas na cláusula décima terceira, as quais serão pagas conforme previsto em tal cláusula.

10.8 Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer das parcelas de remuneração previstas no item 10.5, os valores devidos serão acrescidos de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

10.9 Caso, após o vencimento dos CRI, o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, o Agente Fiduciário fará jus à remuneração prevista no item 10.5, acima, calculada e devida proporcionalmente ao período de atuação do Agente Fiduciário.

10.10 O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer dos eventos acima referidos, conforme deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, que elegerá o novo agente fiduciário e aprovará o valor e as condições de pagamento de sua remuneração, a ser convocada e realizada de acordo com a seção III da Instrução CVM nº 583/16 e, no que não conflitar com tal norma, com o disposto neste Termo de Securitização.

10.11 O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de titulares de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em Assembleia Geral; e
- c) pelo voto de titulares de mais da metade dos CRI em Circulação, em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97, bem como das incumbências mencionadas neste Termo de Securitização.



10.12 O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.13 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10.14 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com os Titulares dos CRI, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização ou na legislação ou regulamentação em vigor.

10.15 Sem prejuízo de suas obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se a tão somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido deste Termo de Securitização, ou da legislação ou regulamentação aplicáveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1 Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora; ou, ainda (b) qualquer das hipóteses previstas no item 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar de forma imediata e transitória a administração do Patrimônio Separado constituído, entre outros, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado caso a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2 Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração pelo Agente Fiduciário do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/97.



11.3 A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4 Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme os itens 11.1 a 11.3 acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou pedido de falência da Emissora, não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá na data do inadimplemento.

11.5 A ocorrência de qualquer dos eventos acima elencados deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI**

12.1 As decisões das Assembleias Gerais, que terão por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

12.2 São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI: (a) remuneração e amortização dos CRI; (b) declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários; (c) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (d) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; (e) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; (f) substituição de quaisquer prestadores de serviços relacionados à



presente Emissão; e (g) outros atos ou medidas que afetem ou possam afetar os CRI, entre outros.

12.3 A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.4 A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira de tais convocações publicada com antecedência de 12 (doze) dias, no mesmo jornal em que a Emissora publica as suas informações societárias.

12.5 A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.6 A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

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

12.9 As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral. A modificação de condições dos CRI e/ou a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI devem ser aprovadas mediante



deliberação de Titulares de CRI que representem, pelo menos, a maioria absoluta dos CRI em Circulação.

12.10 A cada CRI corresponderá 1 (um) voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

12.11 Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, bem como aqueles que não se enquadrem na definição de CRI em Circulação.

12.12 As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS**

13.1 As despesas abaixo serão de responsabilidade do Cedente, devendo ser pagas diretamente pelo Cedente. Em caso de não pagamento diretamente pelo Cedente, tais despesas serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado. Todas as despesas abaixo relacionadas deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas pelo Cedente e, conforme aplicável, pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado:

- a) despesas com a gestão, cobrança ordinária, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) despesas com depósito dos CRI e de sua distribuição na B3, e com a contratação de terceiros especialistas para prestação dos serviços de agente fiduciário, coordenador líder, escrituração, liquidação, registro e custódia;
- c) despesas razoáveis que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral



(como, por exemplo, editais de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, atas de Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias; e

- d) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado.

13.2 As despesas abaixo serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, devendo ser pagas diretamente pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado. Todas as despesas abaixo relacionadas deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado:

- a) despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou para a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias que, proporcionalmente, integram do Patrimônio Separado, as quais incluem, entre outras, os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia para cobertura do risco de sucumbência;
- b) perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo encargos e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão ou dos CRI, desde que não previstas no item 13.1 acima, e exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora, do Cedente, do Agente Fiduciário ou de outros prestadores de serviços da operação, ou de seus respectivos administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; (ii) forem de responsabilidade da Devedora e/ou dos Devedores Solidários, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e/ou (iii) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Devedora, dos Devedores Solidários, ou de seus respectivos administradores, empregados, consultores ou agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e



- c) demais despesas que, de acordo com a lei ou com a regulamentação aplicável, forem de responsabilidade do Patrimônio Separado, desde que não previstas no item 13.1 acima.

13.3 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1 e/ou 13.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida do Patrimônio Separado, preferindo aos pagamentos relativos aos CRI na ordem de pagamento.

13.4 Sem prejuízo do disposto acima, são também de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação dos CRI não compreendidas nos itens 13.1 e 13.2 acima; e
- b) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, por exemplo, aqueles mencionados na cláusula décima quarta abaixo, conforme aplicáveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

14.1 Os Titulares do CRI estão sujeitos a todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, conforme aplicáveis, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento nos CRI, devendo necessariamente consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

14.2 O CRI, como regra geral, recebe o tratamento fiscal aplicável aos títulos de renda fixa, até por ser um título dessa natureza.

14.3 Entretanto, na legislação que regulamenta a tributação dos rendimentos e ganhos de capital na alienação dos CRI, existem regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação: pessoa física jurídica, fundos de investimento e de previdência complementar, instituição financeira, sociedade de seguro, previdência e capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, pessoas jurídicas isentas ou imunes e investidores não residentes.



#### 14.4 Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas e Físicas e Imposto de Renda Retido na Fonte:

##### (a.1) Pessoas Físicas Residentes

(a.1.1) Nos termos do inciso II, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/04, os rendimentos decorrentes dos CRI detidos por investidores pessoas físicas residentes são isentos do imposto de renda das pessoas físicas – IRPF e do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF.

(a.1.2) O parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estendeu a isenção acima referida também aos eventuais ganhos de capital auferidos por pessoas físicas em decorrência de alienação de CRI.

##### (a.2) Pessoas Jurídicas Residentes no País

(a.2.1) Os rendimentos auferidos pelas pessoas jurídicas residentes detentoras de CRI deverão sofrer retenção na fonte dependendo do prazo do investimento, de acordo com a tabela abaixo. O imposto retido nesse caso não será definitivo e sim uma mera antecipação.

Prazo das aplicações	Alíquota
até 180 dias	22,5%
entre 181 e 360 dias	20%
entre 361 e 720 dias	17,5%
mais de 720 dias	15%

(a.2.2) Por se configurar como uma mera antecipação do imposto devido, cada pessoa jurídica deverá considerar o montante recolhido na apuração de seu lucro real ou presumido. A carga total a título de Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, que é cobrado em uma alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento) das sociedades ou entidades que perceberem os rendimentos do CRI, dependerá de uma série de variantes, tais como regime de apuração (*e.g.*, lucro real, presumido, etc.), objeto social e lucro tributável.

(a.2.3) Relativamente aos ganhos de capital auferidos por pessoas jurídicas residentes no caso de alienação do investimento, a questão que se coloca é se tais ganhos serão tratados como rendimentos que estão sujeitos à tributação/retenção regressiva não definitiva seguindo as alíquotas aplicáveis para os rendimentos de renda fixa, na mesma forma da tabela apresentada anteriormente, ou, alternativamente, um ganho de capital a



ser apurado de acordo com a realidade de cada pessoa jurídica. Caso haja dúvida a esse respeito, também é recomendável que um assessor tributário seja consultado.

(a.2.4) Há algumas situações especiais nas quais a legislação prevê a dispensa da aplicação do IRRF, tais como nos rendimentos auferidos por fundos de investimento e de previdência complementar, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil.

(a.2.5) As entidades isentas estão sujeitas a tributação de forma exclusiva e definitiva na fonte com base nas alíquotas regressivas apresentadas anteriormente, já as entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, essas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532/97, 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. Atualmente, esse dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

### (a.3) Pessoas Físicas e Jurídicas Não Residentes no País

(a.3.1) Para os investidores não residentes aplica-se o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos líquidos percebidos pelos residentes no país, assim como determina o artigo 78 da Lei nº 8.981/95. Ressalte-se que os investimentos em CRI realizados por pessoas físicas residentes em países com tributação favorecida são também isentos do imposto de renda quanto à tributação de seus rendimentos.

(a.3.2) No entanto, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com a Resolução CMN nº 4.373/14. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, tais como em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado (e.g., B3) etc., são isentos de tributação. Em relação aos investidores oriundos de residentes em países com tributação favorecida, há incidência do imposto de renda de acordo com as regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no país.

14.5 Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS:



(a) Como regra geral, os rendimentos e ganhos relativos ao CRI deverão ser tributados pela Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL à alíquota de 9% (nove por cento) em uma base de cálculo similar à do IRPJ.

(b) A Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS incidem sobre o faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido o total das receitas por ela auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

(c) Na maioria dos casos, o PIS e a COFINS se apurados no regime da não-cumulatividade são tributos impostos a uma alíquota combinada de 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), sendo que em alguns casos a legislação tributária permite o desconto de créditos. Já se tais contribuições forem apuradas no regime cumulativo, haverá uma imposição de uma alíquota combinada de menor grandeza (*i.e.*, 3,65%), entretanto, sem a possibilidade para desconto de créditos.

(d) Nas 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 do CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

(e) Em contrapartida, é provável que os rendimentos e ganhos conexos com os CRI aos investidores pessoas jurídicas que não realizem atividades correlatas com aquelas desenvolvidas por instituições financeiras e congêneres sejam enquadradas como receita financeira.

(f) Ressalte-se que, desde 1º de julho de 2015, por força do artigo 1º do Decreto nº 8.426/15, que revogou o Decreto nº 5.442/15, incide PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, sobre as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativa das referidas contribuições.

(g) Já as pessoas jurídicas sujeitas à cumulatividade das contribuições, como aquelas tributadas pelo lucro presumido, em teoria não estariam sujeitas às contribuições em destaque em face da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pelo inciso XII do artigo 79 da Lei nº 11.941/09.

#### 14.6 Imposto sobre as Operações Financeiras – IOF:



(a) IOF – Títulos ou Valores Mobiliários

(a.1) A incidência do IOF – Títulos ou Valores Mobiliários é determinada pela aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Entretanto, no caso de operação com CRI, os investimentos não estão sujeitos ao pagamento do IOF – Títulos ou Valores Mobiliários, por conta da instituição da alíquota de 0% (zero por cento) para tais operações, conforme estabelecido pelo Decreto nº 7.487/11, o qual modificou o Decreto 6.306/07, diploma regulamentador do imposto. Alertamos, contudo, que por se tratar de tributo que exerce importante papel extrafiscal, sua incidência e alíquota poderão ser alteradas de forma automática por meio de Decreto do Poder Executivo.

(b) IOF – Câmbio

(b.1) O IOF na modalidade câmbio é imposto sobre as operações atinentes à liquidação de contratos de câmbio.

(b.2) Nesse particular, com relação aos investidores não residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso e o retorno de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais não estão sujeitos ao pagamento do IOF/Câmbio em virtude da alíquota desse imposto atualmente ser 0% (zero por cento), conforme alterações promovidas pelos Decretos nº 8.023/13, nº 7.683/12 e nº 8.325/14, os quais também modificaram o Decreto nº 6.306/07. A exemplo do comentado para o IOF – Títulos ou Valores Mobiliários, por exercer função extrafiscal, esse imposto poderá ser modificado a qualquer tempo pelo Poder Executivo.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE**

15.1 As divulgações de fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizadas mediante publicação no jornal em que a Emissora publica seus atos societários.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO DE  
SECURITIZAÇÃO**

16.1 O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DECLARAÇÕES ADICIONAIS**



17.1 Além das declarações prestadas no presente Termo de Securitização, os anexos III, IV, V e VI contêm, respectivamente, declarações do Coordenador Líder, da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante.

17.2 A Emissora e o Agente Fiduciário declaram individualmente, para todos os fins e efeitos, que verificaram a legalidade e a ausência de vícios desta operação, além de terem agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - COMUNICAÇÕES

18.1 Todas as comunicações relativas a este Termo de Securitização serão consideradas válidas a partir de sua entrega nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

- a) Se para a Emissora:  
Altere Securitizadora S.A.  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 2º andar, Itaim Bibi  
34583-133 - São Paulo/SP  
At.: Felipe Simonsen  
Tel.: (11) 3041-0270  
Fax: (11) 4502-0101  
E-mail: [felipe@alteresec.com.br](mailto:felipe@alteresec.com.br)
- b) Se para o Agente Fiduciário:  
SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.  
Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar  
04530-001- São Paulo – SP  
At.: Nelson Santucci Torres  
Tel.: (11) 3048-9943  
Fax: (11) 3048-9888  
E-mail: [fiduciario@slw.com.br](mailto:fiduciario@slw.com.br)

18.2 Todas as comunicações relativas a este Termo de Securitização deverão ser feitas por escrito e serão consideradas recebidas: (a) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (b) após 5 (cinco) dias contados da postagem de carta com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (c) no caso de comunicações feitas por fax, telegrama ou por correio eletrônico, na data de recebimento da confirmação de que a mensagem foi efetivamente recebida, seja por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, seja diretamente pelo destinatário por meio de telefonema gravado. Na hipótese referida no item (c) acima, os respectivos



originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

### CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

19.1 O investimento em CRI envolve diversos riscos que deverão ser analisados de forma independente pelo potencial Investidor. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente este Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos no investimento nos CRI:

- a) Direitos dos credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/97 e nº 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”;

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os acessórios e recursos deles decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.



- b) Pagamento condicionado e descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação ou execução das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem não ocorrer, ou podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI ou mesmo não pagamento dos CRI. Além disso, é possível que haja despesas a serem suportadas pelo Patrimônio Separado, conforme previstas neste Termo de Securitização e/ou na legislação ou regulamentação em vigor, que podem reduzir o valor disponível para realização dos pagamentos aos Investidores. Após o recebimento dos recursos acima referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos, relativos aos CRI, aos Investidores;
- c) Riscos financeiros: há 3 (três) espécies principais de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompasso 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. A primeira espécie encontra-se presente na estrutura em função da remuneração prevista para os CRI que está sujeita a oscilações no decorrer do prazo total dos CRI. A segunda espécie poderá ocorrer em virtude do fato de que a capacidade de pagamento da operação tem como principal fonte de receita os Créditos Imobiliários, cujo pronto pagamento pode sofrer reveses e não ocorrer como esperado. Por fim, a terceira espécie encontra-se presente em função do fato de que o mercado de CRI ainda é muito recente.
- d) Risco tributário: pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Cita-se, como exemplo, o fato de que atualmente os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos



aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. A efetivação desses eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- f) Risco decorrente de ações judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou dos Devedores Solidários, nas esferas cível, administrativa, fiscal e trabalhista;
- g) Risco de insuficiência da garantia real imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos imóveis objeto da alienação fiduciária constituída em garantia da CCB, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis, bem como à respectiva depreciação e obsolescência;
- h) Risco em função da dispensa de registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- i) 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 que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte do Investidor em razão do dispêndio de tempo e recursos para exigir-se o cumprimento do disposto nos Documentos da Operação;
- j) Questionamento sobre os Juros Remuneratórios: segundo a Súmula nº 176 do Superior Tribunal de Justiça, é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias. Em caso de eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 poderá ser aplicada pelo Poder Judiciário, e



este poderá decidir que a Taxa DI não é válida como critério de remuneração da CCB, afetando os CRI. Eventualmente, o Poder Judiciário poderá vir a indicar outro índice ou critério para substituir a Taxa DI. Caso seja indicado um novo índice ou critério, este poderá conferir aos Titulares dos CRI remuneração inferior à remuneração inicialmente estabelecida para os CRI.

- k) Risco da deterioração dos Créditos Imobiliários: os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, constituindo-se o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos contra a Devedora, decorrentes da CCB, que compreende juros remuneratórios e outros eventuais encargos e penalidades contratuais ou legais, bem como suas garantias e demais acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função da CCB em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações;

- l) Risco da situação patrimonial e financeira dos Devedores Solidários: uma vez que os Devedores Solidários possuem a obrigação solidária de honrar as Obrigações Garantidas, os CRI estão sujeitos a risco de crédito relativo também à situação patrimonial e financeira dos Devedores Solidários, já que existe a possibilidade de os Devedores Solidários deixarem de arcar com as obrigações por eles assumidas, em decorrência, entre outros, de eventual dificuldade financeira que estes venham a experimentar;
- m) Riscos decorrentes do setor imobiliário: a Devedora atua no ramo da construção civil e incorporação imobiliária, o qual é cíclico e significativamente influenciado por mudanças nas condições econômicas locais e internacionais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais; (v) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e (vii) condições de revenda no mercado imobiliário.



Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderão flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora poderá encontrar dificuldades em honrar suas obrigações previstas na CCB;

- n) Risco do quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: as deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável;
- o) Baixa liquidez no mercado secundário: atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular de CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão;

Adicionalmente, a Emissão foi realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, os CRI ficarão impedidos de serem negociados no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Titulares dos CRI. Além disso, sem prejuízo do prazo de 90 (noventa) dias acima previsto, os CRI somente poderão ser negociados pelo titular antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da Oferta Restrita caso a negociação se dê entre Titulares dos CRI, ou caso o titular aliene todos os CRI subscritos para um único investidor, nos termos do artigo 5º, §5º, da Instrução CVM nº 414/04, não cabendo à B3 fazer qualquer verificação ou controle a este respeito.

- p) Risco relativo à não adequação do lastro da CCI: a CCI, vinculada à presente Emissão de CRI, representa créditos decorrentes da CCB. A CCB foi representada por CCI uma vez que: (i) os recursos obtidos pela Devedora em razão do empréstimo representado pela CCB deverão ser utilizados pela Devedora, conforme obrigação assumida por esta, exclusivamente para desenvolvimento do Empreendimento, por meio da Vilela III; e (ii) entre outras Garantias, a CCB é, desde a sua originação, garantida pela alienação fiduciária do Imóvel (cujo valor é superior ao valor da dívida decorrente da CCB). Entretanto, tendo em vista que as cédulas de crédito bancário não são, em sua essência, instrumentos destinados a gerar créditos de natureza imobiliária, a



CCB pode, eventualmente, vir a ser descaracterizada como instrumento apto a ser representado pela CCI, que, por sua vez, deixará de ser instrumento apto a lastrear os CRI. Neste caso, o tratamento tributário atinente às operações de CRI e aos seus respectivos rendimentos poderá deixar de ser aplicado à presente operação, podendo importar em majoração da carga tributária experimentada pelos Titulares dos CRI;

- q) Prestadores de serviços dos CRI: a Emissora contratou diversos prestadores de serviços para a realização de atividades no âmbito da Oferta Restrita e da emissão dos CRI. Caso qualquer desses prestadores de serviços não preste serviços com a qualidade esperada, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado;
- r) Riscos associados à guarda dos Documentos da Operação: a Emissora contratou a Instituição Custodiante para realizar a guarda dos Documentos da Operação. A eventual perda e/ou extravio dos Documentos da Operação poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares dos CRI, dificultando, atrasando ou até mesmo impedindo o exercício de seus direitos como credores;
- s) Risco quanto à custódia da CCI: conforme previsto na Escritura de Emissão, a CCI ficará sob a custódia do Cedente, ou seja, da própria instituição que realizou a operação de crédito que deu origem à CCB e emitiu a CCI. Esse fato pode eventualmente colocar o Cedente em posição de conflito de interesses; e
- t) Demais riscos: os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

- 20.1 Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de classificação de risco.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 21.1 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.



21.2 Os direitos previstos neste Termo de Securitização e seus anexos (a) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (b) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

21.3 A tolerância e as concessões recíprocas (a) terão caráter eventual; e (b) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade ou pretensão de qualquer das partes.

21.4 Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores.

21.5 As eventuais alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (a) por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (b) pela Emissora; exceto as decorrentes de leis, da regulação, erros materiais e exigências da CVM.

21.6 Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.7 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes deste Termo de Securitização e/ou dos CRI.

O presente Termo de Securitização é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de abril de 2018.

*[Assinaturas na próxima página.]*



*Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários relativo aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª série da 2ª emissão da Altere Securitizadora S.A., celebrado em 13 de abril de 2018 entre a Altere Securitizadora S.A. e a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.*

---

**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**

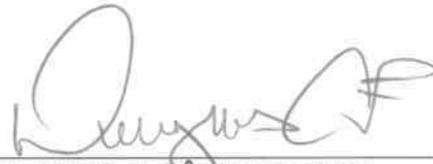
*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



---

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**

*Agente Fiduciário*

Douglas Constantino Ferreira

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

---

Nome:

RG nº:

CPF nº:

---

Nome:

RG nº:

CPF nº:



**ANEXO I**  
**EXTRATO DA CCI**

*A CCI tem como principais características aquelas abaixo descritas, sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão.*

*Os termos utilizados em letra maiúscula e de outra forma não definidos neste documento terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.*

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 13/04/2018</b>
--------------------------------------	------------------------------------

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	70.090-1
--------------	-------	---------------	----------

<b>1. EMITENTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>Banco Paulista S.A.</b> (“Emitente”)							
CNPJ: 61.820.817/0001-09							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355							
COMPLEMENTO	2º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-919

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>Banco Paulista S.A.</b>							
CNPJ: 61.820.817/0001-09							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355							
COMPLEMENTO	2º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-919

<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>Porte Engenharia e Urbanismo Ltda.</b> (“Devedora”)							
CNPJ: 56.233.935/0001-72							
ENDEREÇO: Rua Antonio Camardo, nº 660							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03309-000

<b>3.1. DEVEDORES SOLIDÁRIOS</b> (“Devedores Solidários”)							
A) NOME: <b>Marco Antonio Melro</b>							
NACIONALIDADE: brasileiro							
ESTADO CIVIL: casado							
PROFISSÃO: empresário							
CPF: 036.100.078-26							
RG: 8.733.602-9							
ENDEREÇO: Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 100							
COMPLEMENTO	apto. 131	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03312-000
B) NOME: <b>Sandra Gaspar Vasconcellos Melro</b>							



NACIONALIDADE: brasileira							
ESTADO CIVIL: casada							
PROFISSÃO: empresária							
CPF: 037.802.238-56							
RG: 10.544.477-7							
ENDEREÇO: Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 100							
COMPLEMENTO	apto. 131	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03312-000

#### 4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 56128/5, emitida em 23 de fevereiro de 2018 pela Devedora a favor do Emitente, representativa de empréstimo concedido pelo Emitente à Devedora ("CCB").

Conforme previsto na CCB, os recursos obtidos pela Devedora por meio do empréstimo representado pela CCB deverão ser integralmente destinados pela Devedora para realização de aumento de capital ou de adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC na Vilela III Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 2, Tatuapé, inscrita no CNPJ sob o nº 18.584.232/0001-08 ("Vilela III"), que figura na CCB como devedora fiduciante, e tem a Devedora com controladora.

Ainda nos termos da CCB, a Vilela III deverá utilizar a totalidade dos recursos decorrentes da CCB exclusivamente para realização do empreendimento imobiliário denominado "Empreendimento Corporativo Vilela III", composto por 1 (uma) torre de 15 (quinze) andares e 1 (um) duplex, a ser construído na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no imóvel objeto da matrícula nº 272.765 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo ("Imóvel");

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais)

#### 6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

6.1 PRAZO	1.060 (mil e sessenta) dias
6.2 VALOR DAS PRESTAÇÕES	Vide Anexo I
6.3 DATA DE VENCIMENTO FINAL	8 de março de 2021
6.4 ENCARGOS FINANCEIROS	125% (cento e vinte e cinco por cento) da taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros, de prazo igual a 1 (um) Dia Útil, denominada Taxa DI Over "Extra Grupo", calculada e divulgada diariamente pela B3, expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o previsto na CCB, inclusive quanto aos critérios a serem



	aplicados na hipótese de extinção ou inaplicabilidade de tal taxa.
6.5 MULTA MORATÓRIA	Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, conforme previsto na CCB
6.6 JUROS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, conforme previsto na CCB
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, conforme previsto na CCB

<b>7. GARANTIAS</b>	<p>Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas, foram constituídas as seguintes Garantias:</p> <p>a) obrigação solidária dos Devedores Solidários, nos termos da CCB;</p> <p>b) alienação fiduciária do Imóvel, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel nº 56128/5-002”, celebrado em 23 de fevereiro de 2018, cujo valor é superior ao valor dos Créditos Imobiliários; e</p> <p>c) cessão fiduciária do CDB, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Certificado de Depósito Bancário – CDB nº 56128/5-001”, celebrado em 23 de fevereiro de 2018.</p> <p>Os termos e condições para reforço, substituição e liberação das Garantias se encontram previstos nos respectivos instrumentos que as amparam.</p> <p>Adicionalmente, para facilitar a amortização e/ou liquidação dos valores devidos em razão da emissão da CCB, foi constituído um fluxo de liquidez, nos termos previstos na CCB, decorrente de direitos creditórios da Devedora oriundos da venda de unidades de empreendimentos imobiliários que estão sendo ou virão a ser desenvolvidos pela Devedora.</p>
---------------------	--

**8. FLUXO DE PAGAMENTOS:** Vide Anexo I



**ANEXO II**  
**TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

<b>Parcela nº</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Amortização</b>	<b>Encargos Financeiros</b>
01	07 / 05 / 2018	-	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
02	07 / 06 / 2018	-	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
03	09 / 07 / 2018	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
04	07 / 08 / 2018	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
05	10 / 09 / 2018	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
06	08 / 10 / 2018	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
07	07 / 11 / 2018	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
08	07 / 12 / 2018	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
09	07 / 01 / 2019	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
10	07 / 02 / 2019	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
11	07 / 03 / 2019	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
12	08 / 04 / 2019	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
13	07 / 05 / 2019	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
14	07 / 06 / 2019	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
15	08 / 07 / 2019	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
16	07 / 08 / 2019	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
17	09 / 09 / 2019	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
18	07 / 10 / 2019	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
19	07 / 11 / 2019	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
20	09 / 12 / 2019	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
21	07 / 01 / 2020	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
22	07 / 02 / 2020	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
23	09 / 03 / 2020	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
24	07 / 04 / 2020	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
25	07 / 05 / 2020	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
26	08 / 06 / 2020	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
27	07 / 07 / 2020	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
28	07 / 08 / 2020	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
29	08 / 09 / 2020	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
30	07 / 10 / 2020	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
31	09 / 11 / 2020	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
32	07 / 12 / 2020	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
33	07 / 01 / 2021	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
34	08 / 02 / 2021	3,030303%	125% da Taxa DI sobre saldo devedor
35	08 / 03 / 2021	Saldo	125% da Taxa DI sobre saldo devedor



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

**SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de coordenadora líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 16ª série da 2ª Emissão (“Emissão”) da **ALTERE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50 (“Emissora”), em que a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 717, 10º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, 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 pela Emissora no Termo de Securitização relativo aos CRI, firmado em 13 de abril de 2018.

São Paulo, 13 de abril de 2018.



**SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**

*Coordenador Líder*

Nome:

Cargo:

**Marcelo de Toledo Guimarães**  
Diretor



**Jeferson Fanti**  
Diretor



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

**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª série de sua 2ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em que a **SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, atua como coordenador líder (“Coordenador Líder”) e a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Agente Fiduciário, 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 relativo aos CRI, firmado em 13 de abril de 2018.

São Paulo, 13 de abril de 2018.

---

**ALTERE SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome:

Cargo:



**ANEXO V**  
**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**  
**PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04 E**  
**NO ART. 5º DA INSTRUÇÃO CVM Nº 583/16**

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª série da 2ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **ALTERE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50 (“Emissora”), em que a **SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, atua como instituição coordenadora líder (“Coordenador Líder”), declara, para todos os fins e efeitos, (a) que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, 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 pela Emissora no Termo de Securitização relativo aos CRI, firmado em 13 de abril de 2018; e (b) não existe situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de exercer a função de agente fiduciário da Emissão dos CRI.

São Paulo, 13 de abril de 2018.

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**

*Agente Fiduciário* Douglas Constantino Ferreira

Nome:

Cargo:



**ANEXO VI**  
**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**  
**PARA OS FINS DO ARTIGO 18, § 4º, E DO ARTIGO 23, PARÁGRAFO**  
**ÚNICO, DA LEI Nº 10.931/04**

**BANCO PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 2º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.820.817/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Banco Paulista”), na qualidade de instituição custodiante do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado em 13 de abril de 2018 (“Escritura de Emissão”), por meio do qual o Banco Paulista emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), declara, para os fins do artigo 18, § 4º, e do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, que (a) foi-lhe entregue 1 (uma) via original da Escritura de Emissão, que permanecerá mantida sob sua custódia; e (b) realizou o registro do regime fiduciário instituído para os Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos sob o Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª série da 2ª emissão (“CRI”), celebrado em 13 de abril de 2018, pela **ALTERE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50, que tem como lastro a CCI, sendo que tal registro identifica devidamente o patrimônio separado a que os CRI estão afetados.

São Paulo, 13 de abril de 2018.



**BANCO PAULISTA S.A.**  
*Instituição Custodiante*

Nome:  
Cargo: **Marcelo de Toledo Guimarães**  
Diretor



**Jeferson Fantl**  
Diretor

