



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 186ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



TRUESECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

Datado de

15 de agosto de 2019





PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 186ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

A Emissora e o Agente Fiduciário serão adiante designados como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE

- (i) em 19 de julho de 2019, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), para vinculação dos Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização) aos certificados de recebíveis imobiliários da 186ª série da 1ª emissão da Emissora ("CRI");
- (ii) em razão da necessidade de cumprimento das exigências requeridas pela CVM, por meio do Ofício nº 248/2019/CVM/SRE/GER-1, de 9 de agosto de 2019, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, a





fim de (A) alterar o Anexo IV do Termo de Securitização; e (B) realizar outros ajustes com a finalidade exclusiva de atender às exigências da CVM.

Celebram, na melhor forma de direito, o presente "PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 186ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A." ("Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA TERMOS DEFINIDOS

1.1. As expressões utilizadas neste Aditamento em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa terão o significado a elas atribuído no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA ADITAMENTO

2.1. As Partes resolvem alterar a definição de "Escritura de Emissão de Debêntures" constante na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"Escritura de Emissão de Debêntures": "Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.", celebrado pela Devedora e pela Securitizadora, em 17 de julho de 2019, conforme aditado."

2.2. As Partes resolvem alterar a Cláusula 2.1.1 do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"2.1.1. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Diretoria da Securitizadora, conforme ata de Reunião de Diretoria





da Securitizadora, realizada em 17 de julho de 2019, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 413.486/19-9 em 31 de julho de 2019 ("RD da Securitizadora"). Adicionalmente, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, a operação de securitização relacionada e a assinatura dos documentos relacionados à Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de CCI, foram aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 17 de julho de 2019, cuja ata foi registrada na JUCEMG sob o nº 7427502 em 14 de agosto de 2019 ("AGE da Devedora")."

2.3. As Partes resolvem alterar o item (vi) Cláusula 2.5 do Termo de Securitização, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"2.5. (vi) (...) Os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, e não receberão, no futuro, quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de sua emissão ou outros títulos de dívida de emissão da Companhia. (...)".

2.4. As Partes resolvem alterar a Cláusula 3.1.28.11 do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"3.1.28.11. Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Emissão, constam das tabelas acima. Adicionalmente, a Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, e não receberão, no futuro, quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora."





2.5. As Partes resolvem alterar a “Tabela 2 – Forma de Destinação dos Recursos da Emissão” e a “Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos (Semestral) – (2º Semestre/19 a 2º Semestre/22) (em % e R\$)” constante do Anexo IV do Termo de Securitização, o qual passa a vigorar conforme Anexo A ao presente Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA REGISTRO DO ADITAMENTO

3.1. O presente Aditamento será registrado na Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Parágrafo Único do artigo 23 da Lei nº 10.931, observado o disposto na Cláusula 16.1 do Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUARTA RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

4.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

4.2. Observados os ajustes expressamente acordados neste Aditamento, as Partes reconhecem que as disposições do presente Aditamento não alteram, ampliam, reduzem ou invalidam aquelas constantes no Termo de Securitização, de modo que o Termo de Securitização permanece integralmente vigente, ressalvado o disposto neste Aditamento, assim como os direitos e obrigações dele decorrentes, os quais deverão ser observados e cumpridos pelas Partes em sua totalidade.

4.3. As Partes, neste ato, expressamente ratificam e reafirmam todas as declarações e obrigações por elas assumidas nos termos do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento.





CLÁUSULA QUINTA DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes do presente Aditamento, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

5.2. As Partes declaram e reconhecem que o presente Aditamento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Aditamento, dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), razão por que nenhum dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

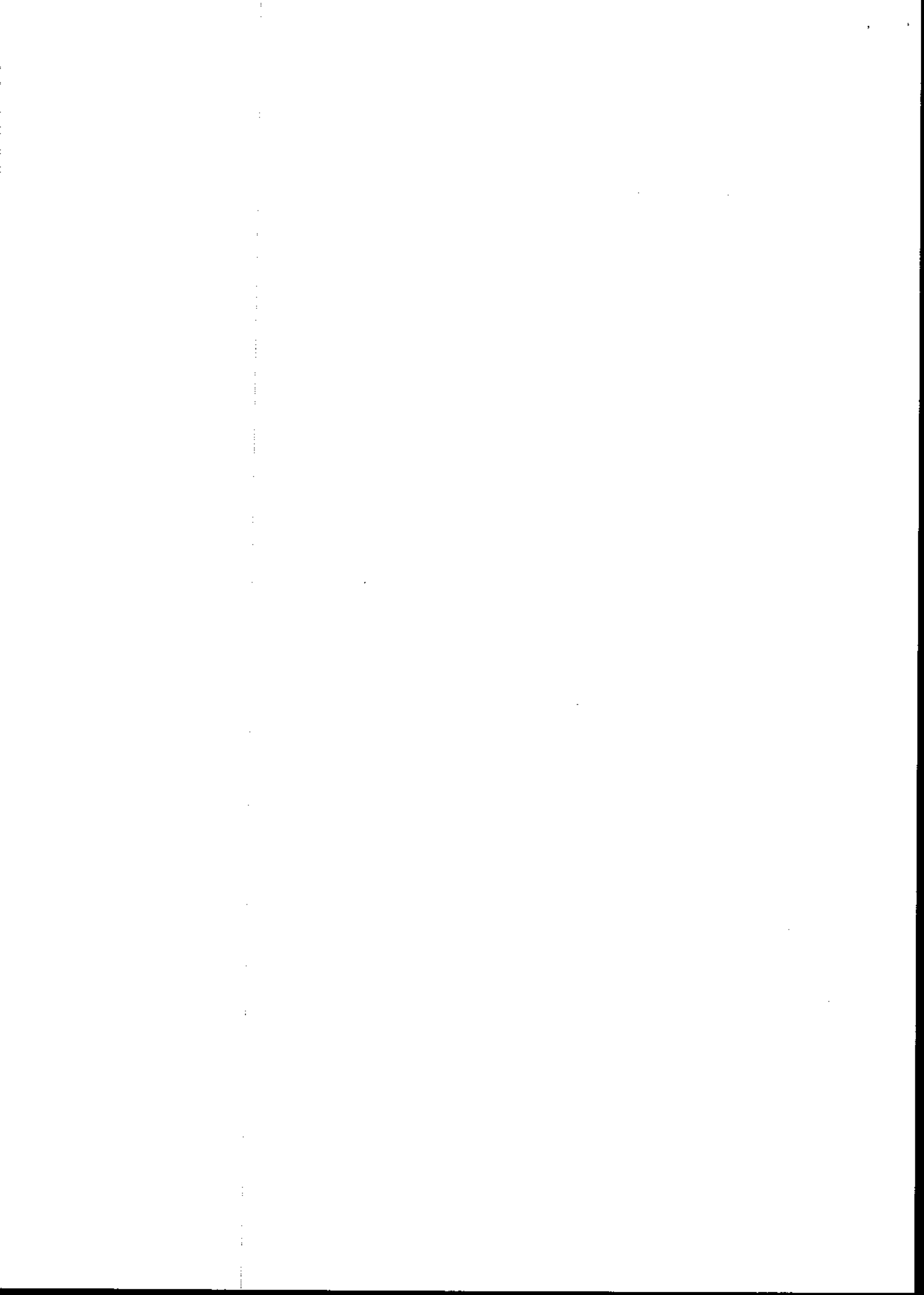
5.3. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

5.4. Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento ser julgado 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.

CLÁUSULA SEXTA FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

6.1. Este Aditamento é regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

6.2. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários





deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Aditamento, em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 15 de agosto de 2019.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]





(Página de assinatura 1/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A)

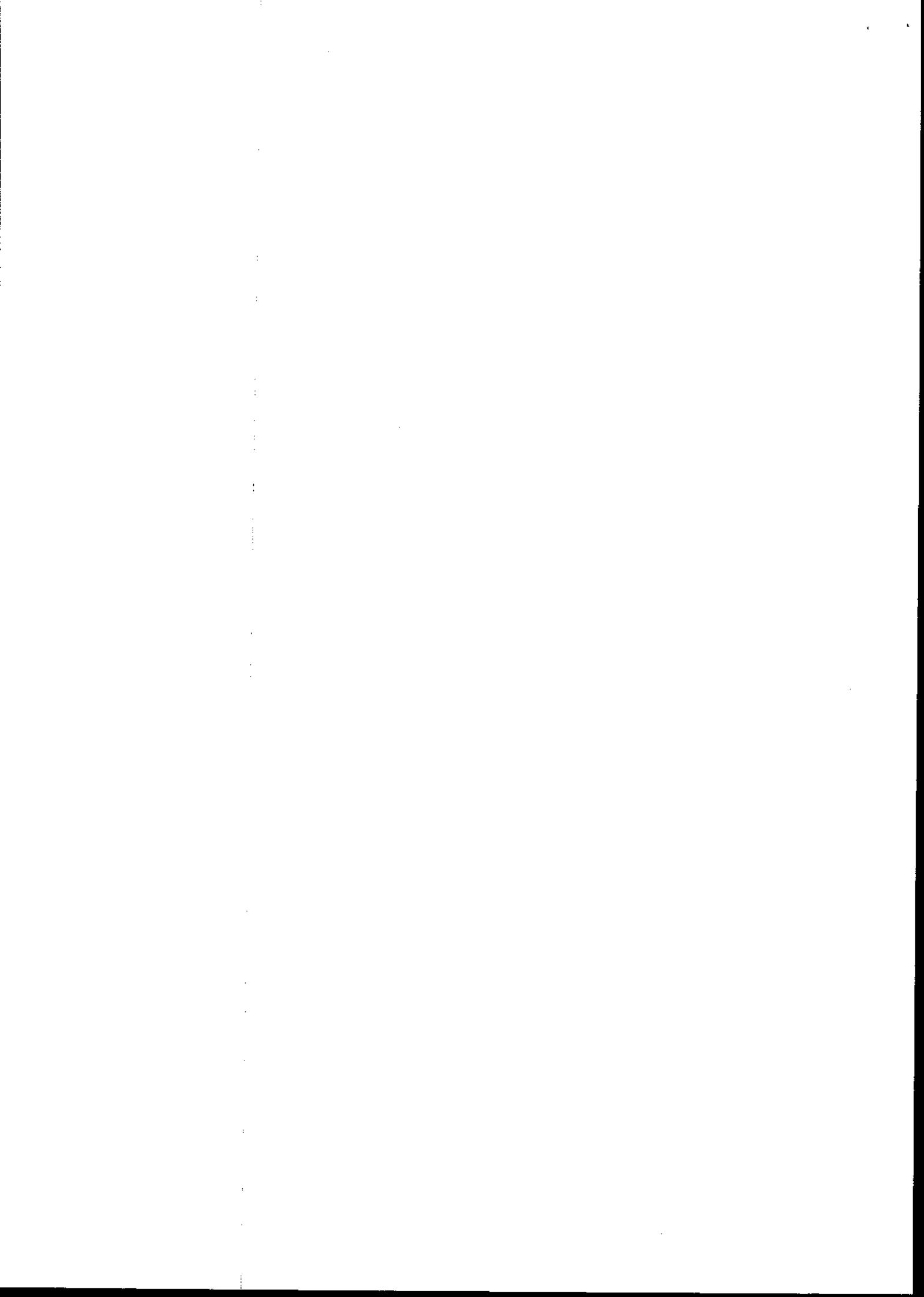
TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

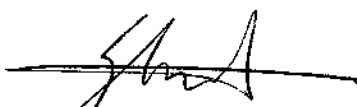
Cargo:





(Página de assinatura 2/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A)

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

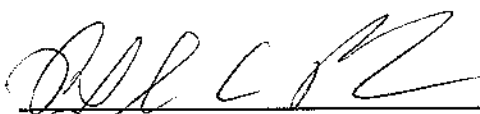


Nome: **Simone Aparecida Gonçalves Veloso**
Cargo:

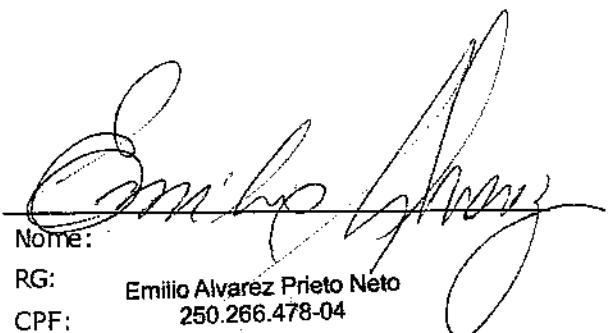


Nome: **Fabiana Alves de Mira Bergamini**
Cargo:

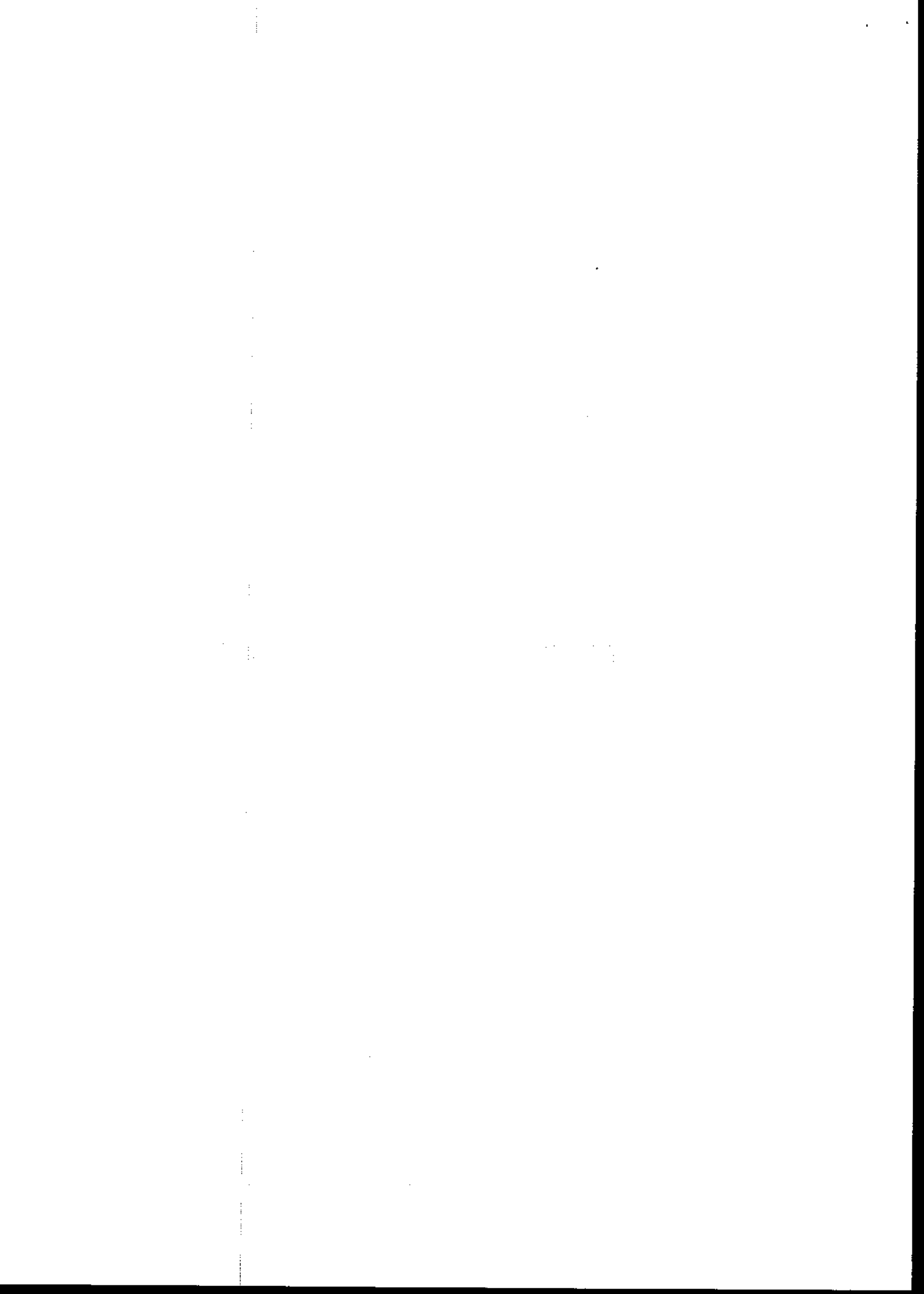
Testemunhas:



Nome:
RG: **Rafael Ciro Pereira Covre**
CPF: **407.585.768-97**



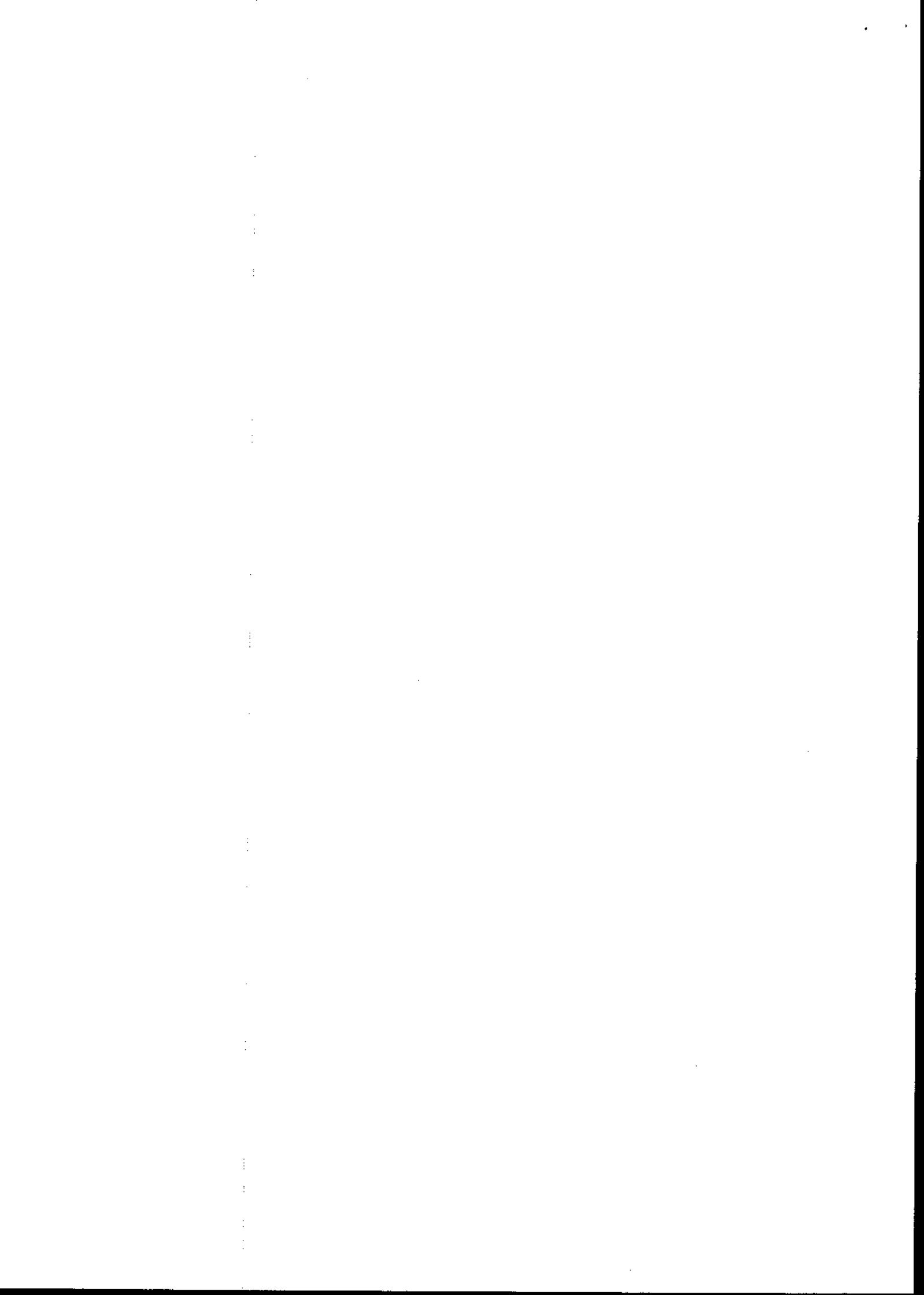
Nome:
RG: **Emilio Alvarez Prieto Neto**
CPF: **250.266.478-04**



ANEXO A

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Sociedade / CNPJ/ME	Possui Habite-se?	Está sob regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados a outros negócios Imobiliários?	de montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados a outros negócios Imobiliários caso aplicável
PORTAL RECANTO DOS GIRASSOIS	Avenida Porto Seco, nº 150, Bairro Aeroporto, Varginha	nº 66.348 no Cartório de Registro de Imóveis de Varginha - MG	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0001-41)	Não	Sim	Não	Não aplicável.
PORTAL AZALEIAS DO CAMPO	Avenida Thereza Ceccon Breda, nº 1721, Bairro Jardim das Colinas, Hortolândia - SP	nº 177.435 no Registro de Imóveis de Sumaré -SP	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0001-41)	Não	Sim	Não	Não aplicável.



PORTAL VILA DAS ORQUÍDEAS	Estrada da Independência, nº 6000, Bairro Independência, Petrópolis - RJ	nº 18.226 no de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Petrópolis - RJ	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0001-41)	Não	Sim	Não	Não aplicável.
PORTAL VEREDAS DO VALE	Rua Professora Cidinha Sá, Bairro Nova Tatuí - SP	nº 103.553 no de Cartório de Imóveis Comarca de Tatuí/SP	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0001-41)	Não	Não	Não	Não aplicável.
PORTAL QUINTAS DAS OLIVEIRAS	Estrada Municipal Gerardo Costa Camargo, a ser definida Gleba, Hortolândia - SP	nº 182.176 no de Cartório de Registro de Imóveis - Hortolândia - SP	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0001-41)	Não	Não	Não	Não aplicável.
PORTAL MORADA DAS PALMEIRAS	Avenida Vereador José Caixeta Magalhães, Pato de Minas - MG	nº 59.487 no de Cartório de Registro de Imóveis de Pato de Minas - MG	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0001-41)	Não	Não	Não	Não aplicável.



PORTAL RECANTO DAS CAMÉLIAS	Avenida Waldemar de Azevedo Junqueira, nº 270, Bairro Santa Edwiges, Pouso Alegre - MG	nº 103.361 no Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0001-41)	Não	Sim	Não	Não aplicável.
PORTAL RECANTO DAS HORTÊNSIAS	A ser definido. Referência: divisas entre Rossa LTDA - Gleba AA e Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, Bairro Ipiranga, Pouso Alegre/MG	nº 89.880 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0001-41)	Não	Sim	Não	Não aplicável.
PORTAL MIRANTE DA COLINA	Avenida Eduardo Andrea Matarazzo, Ribeirão Preto - SP	nº 110.147 no Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (CNPJ nº 04.065.053/0001-41)	Não	Não	Não	Não aplicável.
PORTAL IRIS DO CAMPO	A ser definido, entre Av. Augusta Viola da Costa e	nº 40.171 no Registro Imobiliário de Araras - SP	BRZ Empreendimentos e Construções S.A.	Não	Não	Não	Não aplicável.





	Av. Carola, Araras - SP	(CNPJ 04.065.053/0001- 41)	nº				
--	----------------------------	----------------------------------	----	--	--	--	--

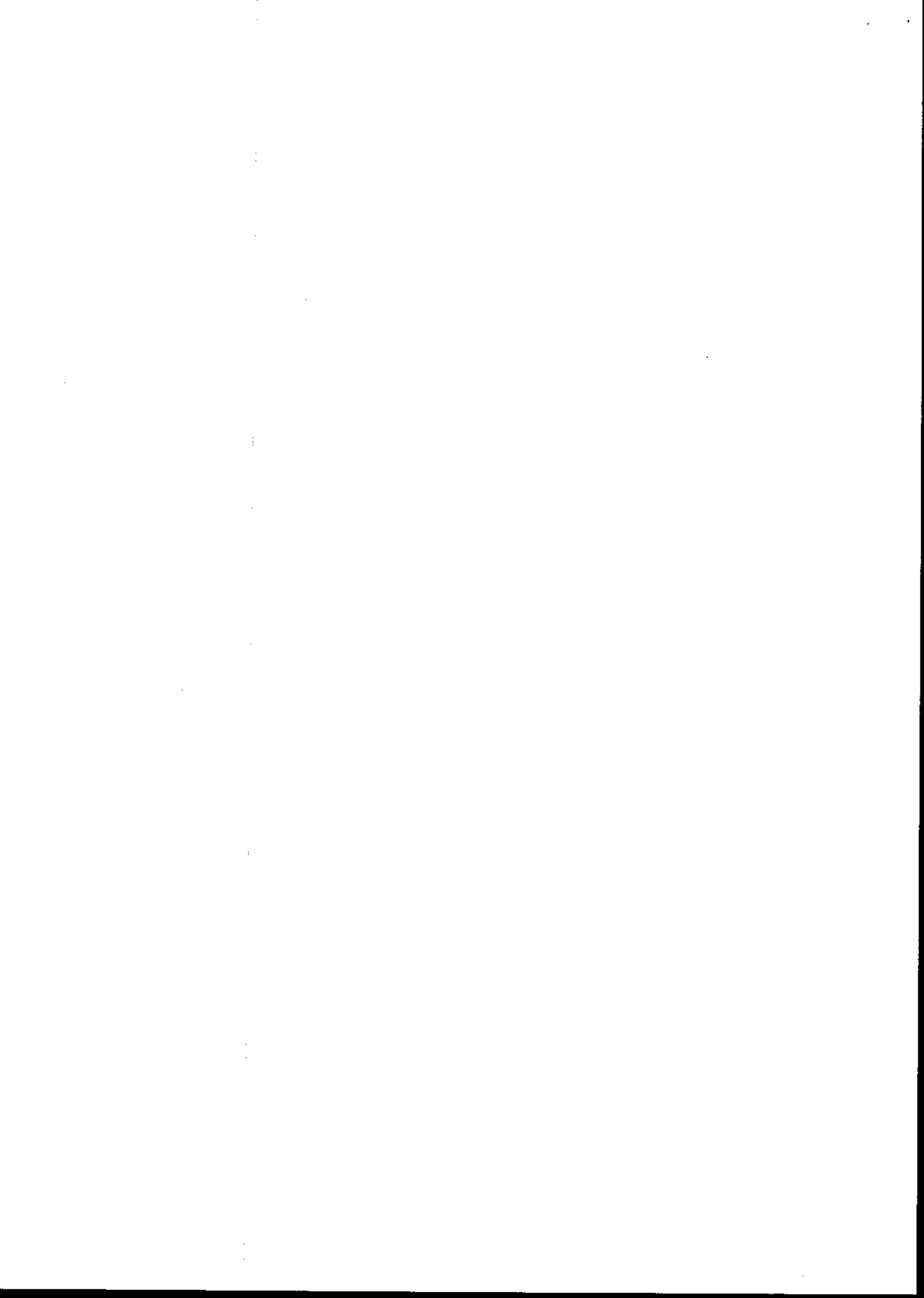
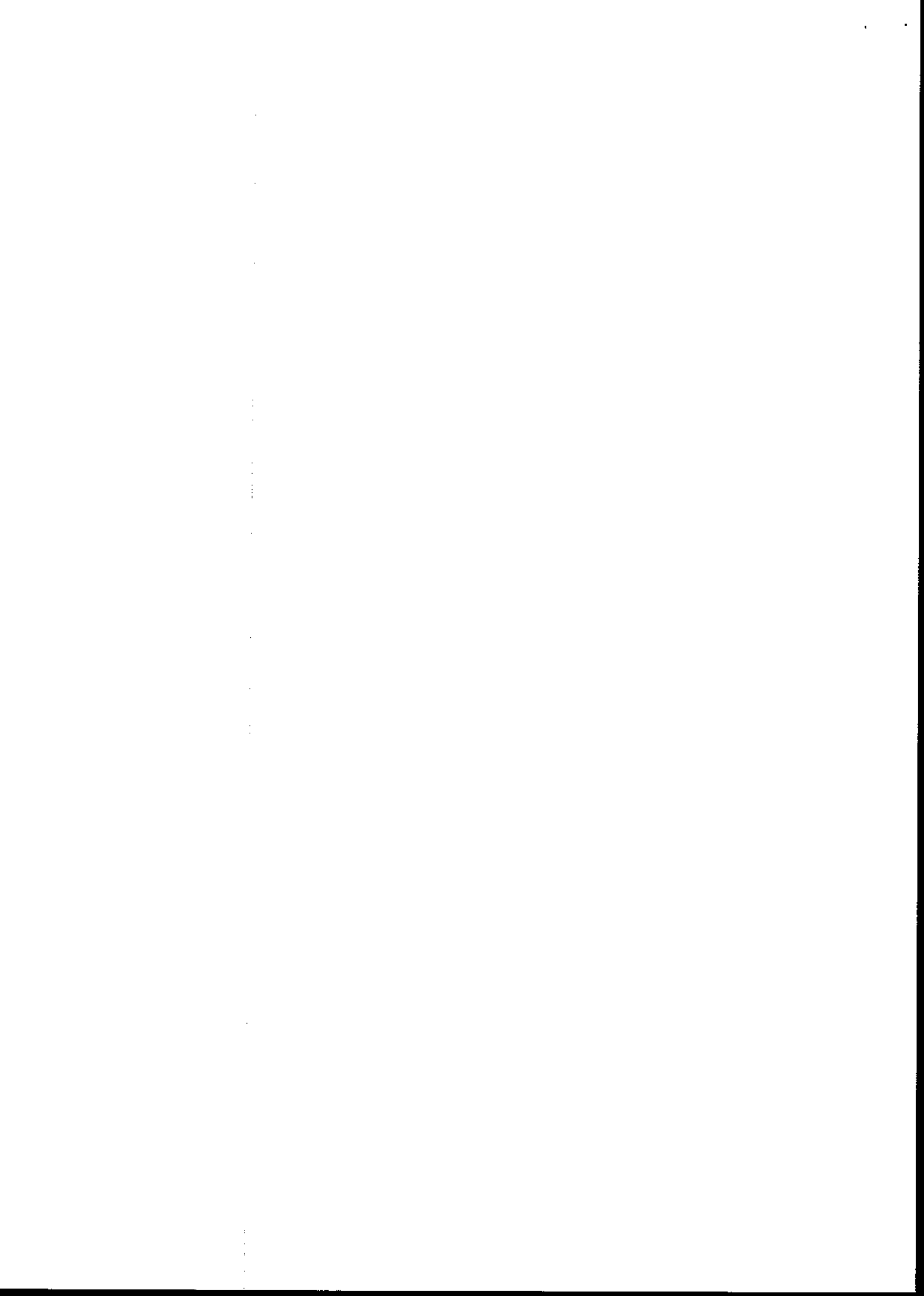


Tabela 2 – Forma de Destinação dos Recursos da Emissão

Empreendimento Imobiliário	Uso dos recursos presente Emissão	Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada empreendimento Imobiliário (R\$)*	Valor a ser gasto no âmbito de cada empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos a ser alocado para cada empreendimento Imobiliário (R\$)	Porcentagem do valor estimado de recursos da Emissão a ser alocado em cada empreendimento Imobiliário	Empreendimento objeto de (ou a ser objeto de) destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários
PORTAL RECANTO DOS GIRASSOIS	Construção	48.183.000,00	12.898.000,00	35.285.000,00	13.939.000,00	7,74%	Não
PORTAL AZALEIAS DO CAMPO	Construção	36.047.000,00	19.816.000,00	16.231.000,00	13.348.000,00	7,42%	Não
PORTAL VILA DAS ORQUÍDEAS	Construção	41.301.000,00	10.498.000,00	30.803.000,00	20.765.000,00	11,54%	Não



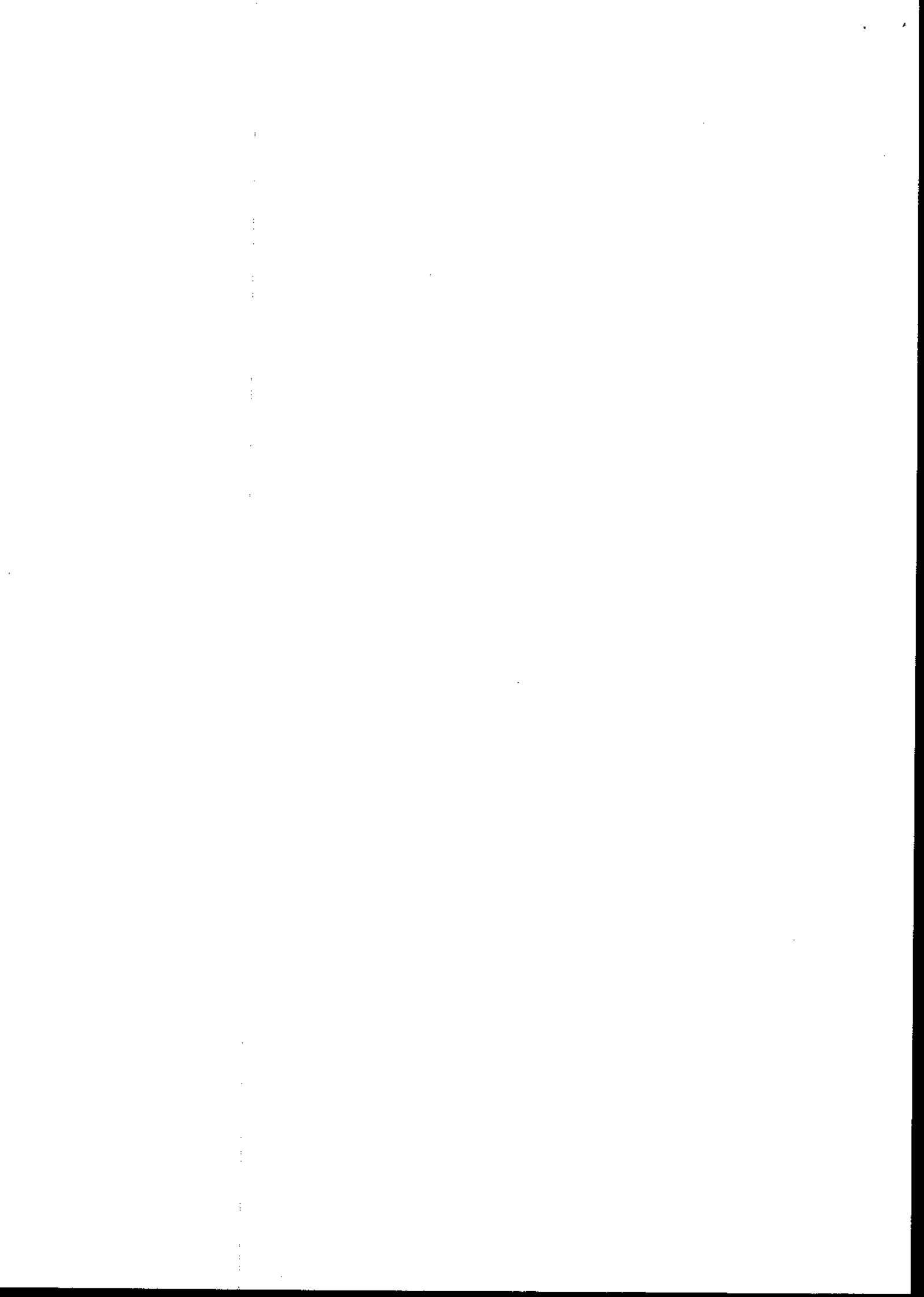
PORTAL VEREDAS DO VALE	Construção	38.946.000,00	309.000,00	38.637.000,00	18.220.000,00	10,12%	Não
PORTAL QUINTAS DAS OLIVEIRAS	Construção	47.493.000,00	635.000,00	46.858.000,00	22.703.000,00	12,61%	Não
PORTAL MORADA DAS PALMEIRAS	Construção	38.206.000,00	1.828.000,00	36.378.000,00	20.450.000,00	11,36%	Não
PORTAL RECANTO DAS CAMÉLIAS	Construção	24.753.000,00	1.996.000,00	22.757.000,00	12.508.000,00	6,95%	Não
PORTAL RECANTO DAS HORTÊNSIAS	Construção	24.519.000,00	2.700.000,00	21.819.000,00	12.725.000,00	7,07%	Não
PORTAL MIRANTE DA COLINA	Construção	30.834.000,00	732.000,00	30.102.000,00	22.324.000,00	12,40%	Não
PORTAL IRIS DO CAMPO	Construção	45.532.000,00	841.000,00	44.691.000,00	23.018.000,00	12,79%	Não
TOTAL					180.000.000,00	100,0%	

* Valores já gastos pela Companhia, com recursos próprios, no âmbito da construção do Empreendimento Imobiliário até 30/06/2019.



**Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos
 (Semestral) –
 (2º Semestre/19 a 2º Semestre/22) (em % e R\$)**

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	2º Semestre/19 (%)		2º Semestre/20 (R\$)		1º Semestre/20 (%)		2º Semestre/20 (%)		1º Semestre/21 (R\$)	
PORTAL RECANTO DOS GIRASSOIS	Construção	49,9%	6.953.000,00	50,1%	6.987.000,00	-	-	-	-	-	-
PORTAL AZALEIAS DO CAMPO	Construção	33,3%	4.449.000,00	50,0%	6.674.000,00	16,7%	2.225.000,00	-	-	-	-
PORTAL VILA DAS ORquíDEAS	Construção	33,3%	6.922.000,00	50,0%	10.382.000,00	16,7%	3.461.000,00	-	-	-	-
PORTAL VEREDAS DO VALE	Construção	25,0%	4.555.000,00	50,0%	9.110.000,00	25,0%	4.555.000,00	-	-	-	-
PORTAL QUINTAS DAS OLIVEIRAS	Construção	37,5%	8.513.000,00	53,6%	12.162.000,00	8,9%	2.027.000,00	-	-	-	-
PORTAL MORADA DAS PALMEIRAS	Construção	42,5%	8.700.000,00	51,6%	10.550.000,00	5,9%	1.200.000,00	-	-	-	-



PORTAL RECANTO DAS CAMELIAS	Construção	50,0%	6.254.000,00	50,0%	6.254.000,00	-	-	-	-
PORTAL RECANTO DAS HORTÊNSIAS	Construção	67,1%	8.545.000,00	32,9%	4.180.000,00	-	-	-	-
PORTAL MIRANTE DA COLINA	Construção	7,7%	1.717.000,00	42,2%	10.303.000,00	42,2%	10.303.000,00	-	-
PORTAL IRIS DO CAMPO	Construção	36,5%	8.400.000,00	54,8%	12.618.000,00	8,7%	2.000.000,00	-	-

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	2º Semestre/21 (%)	2º Semestre/21 (R\$)	1º Semestre/22 (%)	1º Semestre/22 (R\$)	2º Semestre/22 (%)	2º Semestre/22 (R\$)
PORTAL RECANTO DOS GIRASSOIS	Construção	-	-	-	-	-	-
PORTAL AZALEIAS DO CAMPO	Construção	-	-	-	-	-	-
PORTAL VILA DAS ORQUÍDEAS	Construção	-	-	-	-	-	-
PORTAL VEREDAS DO VALE	Construção	-	-	-	-	-	-



PORTAL QUINTAS DAS OLIVEIRAS	Construção	-	-	-	-	-	-
PORTAL MORADA DAS PALMEIRAS	Construção	-	-	-	-	-	-
PORTAL RECANTO DAS CAMÉLIAS	Construção	-	-	-	-	-	-
PORTAL RECANTO DAS HORTÊNSIAS	Construção	-	-	-	-	-	-
PORTAL MIRANTE DA COLINA	Construção	-	-	-	-	-	-
PORTAL IRIS DO CAMPO	Construção	-	-	-	-	-	-

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS. Os recursos serão integralmente utilizados pela Companhia, nas porcentagens e valores indicados na Tabela 2 acima. A porcentagem e valores destinados a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita na Tabela 2, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), independentemente da anuência prévia do Debenturista ou dos titulares de CRI, sendo que, neste caso, esta Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Com relação ao cronograma tentativo constante da Tabela 3 acima, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

