

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
CRI MELNICK II**

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 12.320.349/0001-90**

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	19
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	21
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	23
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO.....	24
CLÁUSULA SEXTA - EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS CCB E EVENTOS DE RECOMPRA COMPULSÓRIA DO CONTRATO DE CESSÃO BLUE,	27
CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI, RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI	32
CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	33
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	34
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO	36
CLÁUSULA ONZE - ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	42
CLÁUSULA DOZE - DA ASSEMBLEIA GERAL	43
CLÁUSULA TREZE - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	45
CLÁUSULA QUATORZE - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI	48
CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE	51
CLÁUSULA DEZESSEIS - DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	52
CLÁUSULA DEZESSETE - DOS RISCOS	52
RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO	52
FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	55
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA	55
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA, DA SPE 4 E ÀS GARANTIDORAS.....	58
FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA	58
CLÁUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES GERAIS	61
CLÁUSULA DEZENOVE - DAS NOTIFICAÇÕES	63
ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI.....	65

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - EMISSORA E AGENTE FIDUCIÁRIO (PARTES):

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora" ou "Companhia"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514/97 e da Instrução CVM nº 583/16,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para Emissora vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI (conforme definidos abaixo), aos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 13ª série da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 414/04, a Instrução CVM nº 476/03 e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Adquirentes": Os devedores dos Créditos Imobiliários Blue, decorrentes da comercialização dos respectivos lotes e unidades autônomas, por meio da celebração dos respectivos Instrumentos de Compra e Venda Blue das respectivas unidades;

"Alienação Fiduciária de Em garantia do adimplemento das obrigações, presentes ou futuras,

<u>Unidades</u> :	principais ou acessórias relacionadas ao pagamento do saldo devedor do preço de aquisição do respectivo imóvel, cada um dos Adquirentes alienou fiduciariamente sua respectiva unidade objeto dos respectivos Instrumentos de Compra e Venda Blue em favor da SPE 4;
<u>“Agente Fiduciário”</u> ou <u>“Instituição Custodiante”</u> :	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada;
<u>“Amortização Antecipada Facultativa”</u> :	Nos termos do item 5.1 das CCB, as Devedoras poderão realizar a amortização extraordinária, parcial ou integral, do saldo devedor das CCB. A amortização extraordinária, total ou parcial, das CCB deverá ser em montante equivalente ao valor atualizado do Valor de Principal, conforme seja o caso, de forma proporcional em caso de pagamento parcial, acrescido da Remuneração, conforme seja o caso, acrescido do Prêmio;
<u>“Amortização Antecipada Obrigatória”</u> :	Nos termos previstos nas CCB, as Devedoras poderão realizar a amortização as Devedoras deverão amortizar extraordinariamente, de forma parcial, as CCB, sem o acréscimo do Prêmio, caso os Direitos Creditórios sejam pagos antecipadamente pelos respectivos devedores. Neste caso, o valor amortizado deverá ser equivalente ao montante dos Direitos Creditórios pagos antecipadamente;
<u>“Assembleia Geral”</u> :	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Doze deste Termo de Securitização;
<u>“Aval”</u> :	O aval prestado pelas Avalistas nas CCB, em garantia das Obrigações Garantidas CCB;
<u>“Avalista 1” e “Fiadora 1”</u> :	A EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Rua Hungria, 1400, 2º andar, conjunto 21, Jardim América CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.470.988/0001-65;
<u>“Avalista 2” e “Fiadora 2”</u> :	A MELNICK PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 551, Auxiliadora CEP 90450-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.779.626/0001-07;
<u>“Avalista 3” e “Fiadora 3”</u> :	A MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., sociedade

anônima com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551 - Bairro Auxiliadora - CEP 90450-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.181.987/0001-77;

“Avalistas” : Quando mencionados em conjunto, a Avalista 1, a Avalista 2 e a Avalista 3;

“BACEN” : O Banco Central do Brasil;

“B3 - Segmento CETIP UTVM” : A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA BALCÃO - Segmento CETIP UTVM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira;

“CCB SPE 1” : A “*Cédula de Crédito Bancário nº FP 2002/19-A*”, emitida pela SPE 1 em favor do Credor, no valor total de até R\$ 11.314.558,61 (onze milhões, trezentos e quatorze mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e sessenta e um centavos), por meio do qual o Credor concedeu financiamento imobiliário à SPE 1 para desenvolver o empreendimento desta e posteriormente cedida à Emissora;

“CCB SPE 2” : A “*Cédula de Crédito Bancário nº FP 2002/19-B*”, emitida pela SPE 2 em favor do Credor, no valor total de até R\$ 14.516.913,50 (quatorze milhões, quinhentos e dezesseis mil, novecentos e treze reais e cinquenta centavos), por meio do qual o Credor concedeu financiamento imobiliário à SPE 2 para desenvolver o empreendimento desta e posteriormente cedida à Emissora;

“CCB SPE 3” : A “*Cédula de Crédito Bancário nº FP 2002/19-A*”, emitida pela SPE 3 em favor do Credor, no valor total de até R\$ 20.250.807,12 (vinte milhões, duzentos e cinquenta mil, oitocentos e sete reais e doze centavos), por meio do qual o Credor concedeu financiamento imobiliário à SPE 3 para desenvolver o empreendimento desta e posteriormente cedida à Emissora;

“CCB” : Quando mencionadas em conjunto, a CCB SPE 1, a CCB SPE 2 e a CCB SPE 3;

“CCI SPE 1” : A cédula de créditos imobiliários integral, emitida pela Emissora sob

a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Projetos, a qual representa os Créditos Imobiliários CCB SPE 1;

“CCI SPE 2” : A cédula de créditos imobiliários integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI Projetos, a qual representa os Créditos Imobiliários CCB SPE 2;

“CCI SPE 3” : A cédula de créditos imobiliários integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI Projetos, a qual representa os Créditos Imobiliários CCB SPE 3;

“CCI Projetos” : Quando mencionadas em conjunto, a CCI SPE 1, a CCI SPE 2 e a CCB SPE 3;

“CCI Blue” : As cédulas de créditos imobiliários integrais emitidas pela SPE 4 sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Blue, a qual representa os Créditos Imobiliários Blue;

“CCI” : Quando mencionadas em conjunto, as CCI Blue e as CCI Projetos;

“CCV” : Os compromissos de compra e venda das unidades, do Empreendimento Península, firmados com os respectivos adquirentes, que originaram os Direitos Creditórios do Empreendimento Península;

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” : A Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios que será outorgada pelas Devedoras em face da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

“CETIP 21” : O módulo de negociação CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3 - Segmento CETIP UTVM;

“Condições Precedentes Blue” : As condições precedentes previstas no Contrato de Cessão Blue, para que a SPE 4 faça jus ao pagamento do Valor de Cessão Blue pela Emissora;

“ <u>Condições Precedentes CCB</u> ”:	As condições precedentes previstas nas CCB e no Contrato de Cessão Projeto, para que as Devedoras façam jus ao pagamento do Valor de Cessão Projetos pela Emissora;
“ <u>Conta Livre Movimento Blue</u> ”:	A conta corrente nº 102-3, mantida na agência nº 3708-7 do Banco Bradesco, de titularidade da SPE 4;
“ <u>Conta Livre Movimento SPE 1</u> ”:	A conta corrente nº 105-8, mantida na agência nº 3708-7 do Banco Bradesco, de titularidade da SPE 1;
“ <u>Conta Livre Movimento SPE 2</u> ”:	A conta corrente nº 219-4, mantida na agência nº 3708-7 do Banco Bradesco, de titularidade da SPE 2;
“ <u>Conta Livre Movimento SPE 3</u> ”:	A conta corrente nº 8647-9, mantida na agência nº 3708-7 do Banco Bradesco, de titularidade da SPE 3;
“ <u>Contas Livre Movimento</u> ”:	Quando mencionadas em conjunto, a Conta Livre Movimento Camélia Blue, a Conta Livre Movimento SPE 1, a Conta Livre Movimento SPE 2 e a Conta Livre Movimento SPE 3;
“ <u>Conta Centralizadora Blue</u> ”:	A conta corrente nº 0004164-5, da agência 02374, do Banco Bradesco, de titularidade da Emissora;
“ <u>Conta Centralizadora SPE 1</u> ”:	A conta corrente nº 0004163-7, da agência 02374, do Banco Bradesco, de titularidade da Emissora;
“ <u>Conta Centralizadora SPE 2</u> ”:	A conta corrente nº 0003862-8, da agência 02374, do Banco Bradesco, de titularidade da Emissora;
“ <u>Conta Centralizadora SPE 3</u> ”:	A conta corrente nº 0004162-9, da agência 02374, do Banco Bradesco, de titularidade da Emissora;
“ <u>Contas Centralizadoras</u> ”:	Quando mencionadas em conjunto, a Conta Centralizadora Blue, a Conta Centralizadora SPE 1, a Conta Centralizadora SPE 2 e a Conta Centralizadora SPE 3;
“ <u>Contrato de Cessão Blue</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, firmado, em 27 de fevereiro de 2019, entre a SPE 4, a Emissora e as Fiadoras, por meio do qual os Créditos

Imobiliários Blue, representados pelas CCI Blue, foram cedidos pela SPE 4 à Emissora;

“Contrato de Cessão Projetos”: O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, firmado, em 27 de fevereiro de 2019, entre as Devedoras, a Emissora e as Fiadoras, por meio do qual os Créditos Imobiliários Projetos foram cedidos pelas Devedoras à Emissora;

“Contratos de Cessão”: Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Cessão Blue e o Contrato de Cessão Projetos;

“Contrato de Distribuição”: O *“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.”* firmado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a oferta pública restrita dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/03;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis” e “Alienação Fiduciária de Imóveis”: O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, que foi celebrado entre a SPE 3, a Emissora, o Sr., Nilton da Nova Fichtner, o Sr. Luiz Oscar da Nova Fichtner e o Sr. Marcelo da Nova Fichtner, visando a alienação fiduciária dos lotes objeto do Empreendimento Península, em garantia das Obrigações Garantidas SPE 3;

“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”: O *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”*, que será celebrado entre as Devedoras, a Emissora, com a interveniência da Real Rio Grande e da SPE4, visando a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, em garantia das Obrigações Garantidas;

“Coobrigação”: Nos termos do item 1.2 do Contrato de Cessão Blue, a SPE 4 responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários Blue, representados pelas CCI Blue, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo respectivo pagamento;

“Coordenador Líder”: A OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado

de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07;

“Controlada”:

São as sociedades controladas por qualquer uma das Devedoras e/ou por qualquer uma das Fiadoras, considerando-se a definição de controle do artigo 116 da Lei nº 6.404/76;

“Controlada Relevante”:

São as Controladas cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de qualquer uma das Devedoras e/ou das Fiadoras, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva Controlada, seja igual ou superior ao valor correspondente a 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido de qualquer uma das Devedoras e/ou das Fiadoras no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada;

“Créditos Imobiliários Blue”:

As parcelas vincendas a partir de março de 2019, inclusive, relativas ao preço de aquisição das unidades (lotes) indicadas, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Blue, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pelos Adquirentes à SPE 4, bem como todos os seus acessórios e garantias e todos os demais encargos e direitos previstos nos Contratos de Compra e Venda Blue, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Blue;

“Créditos Imobiliários SPE 1”:

Os créditos imobiliários decorrentes da CCB SPE 1, que compreendem a obrigação de pagamento pela SPE 1 do saldo devedor do Valor do Principal CCB SPE 1, da Remuneração CCB SPE 1, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos por força da CCB SPE 1, e a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, e demais encargos;

“Créditos Imobiliários SPE 2”:

Os créditos imobiliários decorrentes da CCB SPE 2, que compreendem a obrigação de pagamento pela SPE 2 do saldo devedor do Valor do Principal CCB SPE 2, da Remuneração CCB SPE 2, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos por força da CCB SPE 1, e a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, e demais encargos;

“Créditos Imobiliários SPE 3”:

Os créditos imobiliários decorrentes da CCB SPE 3, que compreendem a obrigação de pagamento pela SPE 3 do saldo devedor do Valor do Principal CCB SPE 3, da Remuneração CCB SPE 3, bem como todos e

quaisquer outros direitos creditórios devidos por força da CCB SPE 1, e a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, e demais encargos;

“Créditos Imobiliários Projetos”: Quando mencionados em conjunto, os Créditos Imobiliários SPE 1, os Créditos Imobiliários SPE 2 e os Créditos Imobiliários SPE 3;

“Créditos Imobiliários”: Quando mencionados em conjunto, os Créditos Imobiliários Blue e os Créditos Imobiliários Projetos;

“Credor” ou “Cedente”: A **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, companhia com sede na cidade de Santos, estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 61/63, CEP 11013-903, inscrita no CNPJ sob o nº 53.146.221/0001-39;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum: São todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, o Credor, as Devedoras, a SPE 4, as Garantidoras possuem, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores diretos e/ou controladas;

“CRI”: Os certificados de recebíveis imobiliários da 13ª série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

“Critérios de Elegibilidade”: Tem o significado atribuído nas CCB e no Contrato de Cessão Blue;

“CVM”: A Comissão de Valores Mobiliários;

“Dação em Pagamento”: Nos termos da Cláusula 4.5. das CCB e da Cláusula 6.6., do Contrato de Cessão Blue, as CCB, bem como a totalidade dos valores devidos pela SPE 4 poderão ser quitadas, em conjunto, mediante a dação de Direitos Creditórios correspondentes à 100% (cem por cento) dos seus saldos devedores, de titularidade das Devedoras, em pagamento da totalidade dos valores devidos pelas respectivas Devedoras no âmbito das CCB e do Contrato de Cessão Blue, que será realizada mediante a formalização do Termo de Liberação e Dação em Pagamento;

“Data de Aniversário”: Terá a definição prevista no item 5.1.2. deste Termo de Securitização;

“ <u>Data de Emissão</u> ”:	27 de fevereiro de 2019;
“ <u>Devedoras</u> ”:	Quando mencionadas em conjunto, a SPE 1, a SPE 2 e a SPE 3;
“ <u>Desembolsos Obra SPE 1</u> ”:	Nos termos do item 1.2 das CCB, o montante de R\$ 914.558,61 (novecentos e quatorze mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e sessenta e um centavos) que será depositado na Conta Centralizadora SPE 1, e será liberado à SPE 1, desde que as Condições Precedentes CCB tenham sido cumpridas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a integralização os CRI;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Segunda a sexta-feira, exceto sábado, domingo e feriados declarados nacionais;
“ <u>Direitos Creditórios</u> ”:	Os direitos creditórios decorrentes das vendas de lotes e unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Alvo que estão sendo desenvolvidos pelas Devedoras, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
“ <u>Direitos Creditórios Adicionais</u> ”:	Nos termos previstos nas CCB, as Devedoras poderão ceder fiduciariamente novos direitos creditórios decorrentes da venda das unidades dos Empreendimentos Elegíveis (conforme definidos nas CCB), a valor presente à época em garantia das CCB, na forma estabelecida no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
“ <u>Direitos _____ Creditórios Remanescentes</u> ”:	Os Direitos Creditórios que remanescerem após a Dação em Pagamento, que representarão 20% (vinte por cento) do saldo devedor das CCB;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	As CCB, as Escrituras de Emissão de CCI, os Contratos de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Distribuição e este Termo de Securitização, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Emissão</u> ”:	A presente 13ª série, da 1ª emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização;
“ <u>Emissora</u> ”:	A OURINVEST SECURITIZADORA S.A., acima qualificada;

<u>“Empreendimento Blue”</u> :	O condomínio denominado de <i>“Blue Xangri-Lá Condomínio Residencial”</i> , registrado na Matrícula nº 99.976, do Cartório de Registro de Imóveis de Capão Canoa, estado do Rio Grande do Sul;
<u>“Empreendimento Central Park”</u> :	O loteamento denominado de <i>“Central Park”</i> , objeto da matrícula nº 70.598 do Registro de Imóveis do Rio Grande, estado do Rio Grande do Sul, desenvolvido pela SPE 1;
<u>“Empreendimento Domingos de Almeida”</u> :	O loteamento denominado de <i>“Domingos de Almeida”</i> , objeto da matrícula nº 91.721 do Registro de Imóveis da comarca de Pelotas, estado do Rio Grande do Sul, desenvolvido pela SPE 2;
<u>“Empreendimento Península”</u> :	O condomínio de terrenos denominado de <i>“Península”</i> , objeto da matrícula nº 60.809 do Registro de Imóveis de Guaíba, estado do Rio Grande do Sul, desenvolvido pela SPE 3;
<u>“Empreendimentos”</u> ou <u>“Empreendimentos Alvo”</u> :	Quando mencionados em conjunto, o Empreendimento Blue, o Empreendimento Central Park, o Empreendimento Domingos de Almeida e o Empreendimento Península;
<u>“Escriturador”</u> :	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada;
<u>“Escritura de Emissão de CCI Blue”</u> :	O <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural”</i> firmado, nesta data, entre a SPE 4 e a Instituição Custodiante, por meio do qual a SPE 4 emitiu as CCI Blue para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Blue;
<u>“Escritura de Emissão de CCI Projetos”</u> :	O <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural”</i> firmado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, com a interveniência das Devedoras, por meio do qual a Emissora emitiu as CCI Projetos para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Projetos;
<u>“Escrituras de Emissão de CCI”</u> :	Quando mencionadas em conjunto, a Escritura de Emissão de CCI Blue e a Escritura de Emissão de CCI Projetos;

“Eventos de Recompra Compulsória do Contrato de Cessão Blue” ou “Recompra Compulsória”:

A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.2. abaixo;

“Eventos de Vencimento Antecipado das CCB”:

A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos na Cláusula Sexta abaixo;

“Fundo de Reserva Contrato de Cessão Blue”:

Será retido inicialmente do Valor da Cessão o equivalente a R\$ 67.931,12 (sessenta e sete mil, novecentos e trinta e um reais e doze centavos), correspondente à multiplicação do Percentual Blue por 110% (cento e dez por cento) da maior parcela do CRI, e que será mantido na Conta Centralizadora Blue para fins de constituição de um fundo de reserva.

“Fundo de Reserva Contrato de Cessão Projetos”:

Será retido inicialmente do Valor da Cessão o equivalente a R\$ 210.326,09 (duzentos e dez mil, trezentos e vinte e seis reais e nove centavos), correspondente à multiplicação do Percentual dos Créditos Imobiliários por 110% (cento e dez por cento) da maior parcela do CRI e que será mantido nas respectivas Contas Centralizadoras, para fins de constituição de um fundo de reserva, sendo (i) R\$ 12.925,14 (doze mil, novecentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos) referente à CCB SPE 1; (ii) R\$ 58.182,91 (cinquenta e oito mil, cento e oitenta e dois reais e noventa e um centavos) referente à CCB SPE 2; e (iii) R\$ 139.218,04 (cento e trinta e nove mil, duzentos e dezoito reais e quatro centavos) referente à CCB SPE 3.

“Fundos de Reserva”

Quando mencionados em conjunto, o Fundo de Reserva Contrato de Cessão Blue e o Fundo de Reserva Contrato de Cessão Projetos;

“Fiadoras” ou “Garantidoras”:

Quando mencionados em conjunto, a Fiadora 1, a Fiadora 2 e a Fiadora 3;

“Fiança”:

A fiança prestada pelas Fiadoras no Contrato de Cessão Blue, em garantia das Obrigações Garantidas Contrato de Cessão Blue;

“Fração Ideal”:

A parte ideal representativa de (i) 34% (trinta e quatro por cento) dos Direitos Creditórios SPE 1 decorrentes do Empreendimento Central

Park, de titularidade da Real Rio Grande; e (ii) 27% (vinte e sete por cento) dos Direitos Creditórios SPE 2 decorrentes do Empreendimento Domingos de Almeida, os quais não são objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

“Garantias”

Quando mencionados em conjunto, o Aval, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança e a Alienação Fiduciária de Unidades;

“Hipóteses de Resolução Parcial das Cessões”:

Caso os recursos captados pela Emissora em decorrência da oferta pública dos CRI sejam inferiores ao valor necessário a aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, observada a subscrição e integralização do Valor Mínimo de Subscrição e Integralização;

“IGP-M/FGV”:

O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Instrução CVM nº 414/04”:

A Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 476/09”:

A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 601/18”:

A Instrução da CVM nº 601, de 23 de agosto de 2018, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 539/13”:

A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 555/14”:

A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 583/16”:

A Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;

“IPCA/IBGE”:

O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Instrumentos de Compra e Venda Blue” ou “Contratos de Compra e Venda Blue”:

Os instrumentos particulares de venda e compra, com garantia de Alienação Fiduciária de Unidades, pelos quais os Adquirentes compraram ou, conforme o caso, prometeram comprar, as unidades

(lotes) do Empreendimento Blue, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Blue;

“Instrumentos de Compra e Venda Projetos”:

Os instrumentos particulares de venda e compra, com garantia de alienação fiduciária, pelos quais os respectivos compradores adquiriram, as unidades do Empreendimento Central Park e no Empreendimento Domingos de Almeida, cujo prazo remanescente, em 01 de janeiro de 2019, é de, no máximo, 180 (cento e oitenta) meses;

“Instrumentos de Compra e Venda”:

Quando mencionados em conjunto, os Instrumentos de Compra e Venda Blue e os Instrumentos de Compra e Venda Projetos;

“Juros Remuneratórios”:

Os juros remuneratórios conforme fórmula prevista no item 5.1. deste Termo de Securitização;

“Lei nº 10.931/04”:

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Lei nº 4.591/64”:

A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;

“Lei nº 6.404/76”:

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Lei nº 9.514/97”:

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“MDA”:

O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 - Segmento CETIP UTVM para distribuição primária de valores mobiliários;

“Nova Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:

A Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Remanescentes que será outorgada pelas Devedoras em face da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da minuta do *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia constante”*, constante na forma do Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

“Obrigações Garantidas CCB”:

São todas as obrigações, presentes ou futuras, principais ou acessórias, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias, todos os custos, tributos, despesas e encargos relacionados aos Créditos Imobiliários Projetos, ao Instrumento de Dação em Pagamento e Cessão de Créditos, ao Contrato de Cessão

Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou da legislação aplicável;

“Obrigações Garantidas Contrato de Cessão Blue”:

São todas as obrigações, presentes ou futuras, principais ou acessórias, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias, todos os custos, tributos, despesas e encargos relacionados aos Créditos Imobiliários Blue, representados pelas CCI Blue, o que inclui a Recompra Compulsória, Coobrigação, a Multa Indenizatória e a Indenização por Ajuste (conforme definida no Contrato de Cessão Blue); bem como àquela relacionadas ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelos Adquirentes com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários Blue;

“Obrigações Garantidas Contrato de Cessão Projetos”:

São todas as obrigações relacionadas ao pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários Projetos, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias, todos os custos, tributos, despesas e encargos oriundos dos Créditos Imobiliários Projetos;

“Obrigações Garantidas SPE 3”:

São todas as obrigações, presentes ou futuras, principais ou acessórias, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias, todos os custos, tributos, despesas e encargos relacionados especificamente aos Créditos Imobiliários SPE 3;

“Obrigações Garantidas”:

Quando mencionadas em conjunto, as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas Contrato de Cessão Blue e as Obrigações Garantidas Contrato de Cessão Projetos;

“Oferta Restrita”:

A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, as CCI, as Contas Centralizadoras, os Fundos de Reserva, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

“Prêmio”:

O prêmio equivalente a: (i) 2% (dois por cento) sobre o saldo amortizado extraordinariamente, caso a Amortização Antecipada Facultativa ocorra até o 24º (vigésimo quarto mês), contado da data de emissão das CCB, inclusive; (ii) 1,5% (um e meio por cento) caso a

Amortização Antecipada Facultativa ocorra dentro do 25º (vigésimo quinto) mês e o 48º (quadragésimo oitavo mês), contado da data de emissão das CCB, inclusive; ou (iii) 1,0% (um por cento) caso a Amortização Antecipada Facultativa ocorra dentro do 49º (quadragésimo nono) mês e o 59º (quingagésimo nono) mês, inclusive, contado da data de emissão das CCB. Não haverá o pagamento de Prêmio caso a Amortização Antecipada Facultativa ocorra após o 60º (sexagésimo) mês, contado da data de emissão das CCB;

“Razão de Garantia”:

Nos termos previstos no item 5.4. do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os Direitos Creditórios deverão, mensalmente, representar no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRI. Caso a Razão Garantia não seja observada, as Devedoras deverão apresentar, de forma solidária, novos Direitos Creditórios que deverão observar os Critérios de Elegibilidade;

“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos, representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e das Contas Centralizadoras, e ainda sob os Fundos de Reserva, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI;

“Real Rio Grande”

A REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Av. Carlos Gomes, nº 651, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.839.839/0001-60, titular da Fração Ideal;

“Remuneração CCB SPE 1”:

A Remuneração devida ao Credor equivalente aos Juros Remuneratórios, nos termos da CCB SPE 1;

“Remuneração CCB SPE 2”:

A Remuneração devida ao Credor equivalente aos Juros Remuneratórios, nos termos da CCB SPE 2;

“ <u>Remuneração CCB SPE 3</u> ”:	A Remuneração devida ao Credor equivalente aos Juros Remuneratórios, nos termos da CCB SPE 3;
“ <u>SPE 1</u> ”	A MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 551, Auxiliadora CEP 90450-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.044.491/0001-42;
“ <u>SPE 2</u> ”	A MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 551, Auxiliadora CEP 90450-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.910.797/0001-05;
“ <u>SPE 3</u> ”	A MELNICK EVEN BRILHANTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 551, Auxiliadora CEP 90450-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.237.072/0001-36;
“ <u>SPE 4</u> ”	A MELNICK EVEN MOGNO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 551, Auxiliadora CEP 90450-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.072.478/0001-05;
“ <u>Valor de Principal CCB SPE 1</u> ”:	O valor total do crédito objeto da CCB SPE 1, no valor de R\$ 11.314.558,61(onze milhões, trezentos e quatorze mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e sessenta e um centavos);
“ <u>Valor de Principal CCB SPE 2</u> ”:	O valor total do crédito objeto da CCB SPE 2, no valor de R\$ 14.516.913,50(quatorze milhões, quinhentos e dezesseis mil, novecentos e treze reais e cinquenta centavos);
“ <u>Valor de Principal CCB SPE 3</u> ”:	O valor total do crédito objeto da CCB SPE 3, no valor de R\$ 20.250.807,12(vinte milhões, duzentos e cinquenta mil, oitocentos e sete reais e doze centavos);

<u>“Valor de Recompra”</u>	O pagamento a ser feito pela SPE 4 à Emissora, caso se verifique um Evento de Recompra Compulsória do Contrato de Cessão Blue;
<u>“Termo de Liberação e Dação em Pagamento”</u>	Tem o significado conforme disposto no item 7.4. do presente Termo de Securitização;
<u>“Termo de Securitização”</u>	Este Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<u>“Titulares dos CRI”</u> ou <u>“Investidores”</u>	Os investidores qualificados ou profissionais definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos;
<u>“Valor de Cessão Blue”</u>	O preço a ser pago, pela Emissora à SPE 4, pela aquisição dos Créditos Imobiliários Blue, representados pelas CCI Blue, no valor de R\$ 4.806.678,58 (quatro milhões, oitocentos e seis mil, seiscentos e setenta e oito reais e cinquenta e oito centavos);
<u>“Valor de Cessão CCB”</u>	O preço a ser pago, pela Emissora às Devedoras, pela aquisição dos Créditos Imobiliários Projetos, no valor de R\$ 14.882.279,20 (quatorze milhões, oitocentos e oitenta e dois mil, duzentos e setenta e nove reais e vinte centavos); e
<u>“Valor Mínimo de Subscrição e Integralização”</u>	O montante de, no mínimo, R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), dos CRI deverá ser subscrito e integralizado em até 90 (noventa) dias, contado da assinatura das CCB.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 1ª emissão, 13ª série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 19.688.957,80 (dezenove milhões, seiscentos e oitenta e oito mil, novecentos e cinquenta e sete reais e oitenta centavos), na Data de Emissão, sendo R\$ 14.882.279,23 (quatorze milhões, oitocentos e oitenta e dois mil, duzentos e setenta e nove reais e vinte e três centavos) referente ao Créditos Imobiliários Projetos e R\$ 4.806.678,57 (quatro milhões, oitocentos e seis mil, seiscentos e setenta e oito reais e cinquenta e sete centavos) referente ao Créditos Imobiliários Blue.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pelas CCI, sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos nas Escrituras de Emissão de CCI.

2.2.2. As CCI Projetos foram emitidas pela Emissora, sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão de CCI Projeto encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

2.2.3. As CCI Blue, por sua vez, foram emitidas pela SPE 4, com garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão de CCI Blue encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

2.2.4. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

2.3. Valor de Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Emissora pagará (i) as Devedoras o Valor de Cessão CCB, na forma e condições estabelecidas nas respectivas CCB e no Contrato de Cessão Projetos, observadas as Condições Precedentes CCB; e (ii) à SPE 4 o Valor de Cessão Blue, na forma e condições estabelecidas no Contrato de Cessão Blue.

2.3.1. Caso ocorra a Hipótese de Resolução Parcial das Cessões, os Contratos de Cessão serão parcialmente resolvidos, sendo que, neste caso, as Devedoras, a SPE 4, o Credor e a Emissora deverão, conforme aplicável, firmar um aditamento às CCB, bem como aos Contratos de Cessão, às Escrituras de Emissão de CCI e a este Termo, conforme seja o caso, de modo a identificar que a cessão dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foi objeto da Hipótese de Resolução Parcial das Cessões, não integrando, portanto, o lastro para a presente Emissão de CRI.

2.3.2. O presente Termo também deverá ser objeto de aditamento na ocorrência dos seguintes eventos:

(i) na hipótese de Dação em Pagamento conforme prevista na Cláusula 7.4., abaixo;

(ii) na hipótese substituição dos Créditos Imobiliários Blue conforme prevista na Cláusula 1.2.2.1., do Contrato de Cessão Blue; e/ou

(iii) em outras hipóteses dispostas nos Documentos da Operação.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração dos Contratos de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI: O CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

- (i) *Emissão*: 1^a;
- (ii) *Série*: 13^a;
- (iii) *Quantidade de CRI*: 30.000 (trinta mil) CRI;
- (iv) *Valor global da Emissão*: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
- (v) *Valor Nominal Unitário*: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) *Prazo de Emissão*: 5.502 (cinco mil quinhentos e dois) dias, sendo o primeiro pagamento de amortização de acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
- (vii) *Atualização Monetária*: IPCA/IBGE
- (viii) *Juros Remuneratórios*: 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano;
- (ix) *Periodicidade de Pagamento da Amortização e dos Juros Remuneratórios*: De acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
- (x) *Regime Fiduciário*: Sim;
- (xi) *Garantias*: Os CRI não contam com garantias. No entanto, foram outorgadas para a Emissora, as Garantias para o adimplemento das Obrigações Garantidas, conforme seja o caso;
- (xii) *Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira*: B3 - Segmento CETIP UTVM;
- (xiii) *Data de Emissão*: 27 de fevereiro de 2019;
- (xiv) *Local de Emissão*: São Paulo, SP;
- (xv) *Data de Vencimento Final*: 22 de março de 2034; e
- (xvi) *Riscos*: Conforme Cláusula Dezessete deste Termo de Securitização.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário de acordo através do MDA e CETIP21, ambos administrados e operacionalizado pela B3 - Segmento CETIP UTVM.

3.3. Oferta Restrita: A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº

3.3.1. A Oferta Restrita será registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários" ("Código ANBIMA") e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

3.3.2. A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539/13.

3.3.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.

3.3.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores profissionais, pelo Valor Nominal Unitário na data da primeira integralização ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido Juros Remuneratórios desde a data da primeira integralização até a data da efetiva integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

(i) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e

(ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.3.5. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.6. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, desde que no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta Restrita, conforme o disposto no artigo 8º-A, da Instrução CVM nº 476/09, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento (observado o prazo máximo indicado no item 3.3.6 acima), devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto de outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo I da

Instrução CVM nº 476/09.

3.3.8. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.3.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento (observado o prazo máximo indicado no item 3.3.6 acima).

3.3.9. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo investidor profissional, salvo com relação ao eventual lote objeto de garantia firme de colocação pela Securitizadora, na forma prevista no artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

3.3.10. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados, no mesmo ato, pelo seu Valor Nominal Unitário na Data de Integralização ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, sendo esse valor objeto de acréscimo de Juros Remuneratórios desde a Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada à vista de acordo com os procedimentos da B3 - Segmento CETIP UTVM.

4.3. Destinação dos Recursos dos CRI: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento (i) do Valor de Cessão Projetos, nos termos do Contrato de Cessão Projetos; e (ii) do Valor de Cessão Blue, nos termos do Contrato de Cessão Blue.

4.4. Destinação dos Recursos das CCB: Nos termos das CCB, o financiamento das respectivas CCB destina-se para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo com fins habitacionais, conforme descritos no Anexo II das CCB, o que poderá abranger os custos diretos relativos à construção e os custos gerais no desenvolvimento nos Empreendimentos Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, no qual não está incluso o financiamento de custos relacionados ao desenvolvimento de eventual parte comercial dos Empreendimentos Alvo; e/ou despesas de marketing e tributos ("Destinação dos Recursos das CCB").

4.4.1. A comprovação da referida destinação dos recursos será feita pelas Devedoras trimestralmente a partir da data de emissão das CCB, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos do Anexo VIII das CCB, descrevendo os valores e percentuais

destinados aos Empreendimentos Alvo no respectivo período, respeitado o prazo limite da data de vencimento de cada uma das CCB (“Relatório Trimestral”), acompanhado do Relatório de Obras (conforme definidos nas CCB) ou documento que evidencie a evolução da obra.

4.4.2. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Trimestral e do Relatório de Obras (ou documento que evidencie a evolução da obra), o Agente Fiduciário será responsável por verificar, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pelas Devedoras, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pelas Devedoras, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das CCB, conforme a Destinação dos Recursos das CCB.

4.4.3. Os contratos, notas fiscais, notas fiscais eletrônicas, bem como o código DANFE (chave de acesso) para fins de autenticação das notas fiscais, ou demais documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos das CCB estão disponíveis para consulta pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do envio da solicitação às Devedoras.

4.4.4. Sem prejuízo do seu dever de diligência, a Emissora e o Agente Fiduciário assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente sejam encaminhados pelas Devedoras ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completeza das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pelas Devedoras, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Devedoras, objeto da Destinação de Recursos das CCB, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Trimestral.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última data de pagamento da amortização, conforme o caso, até a data de pagamento da amortização imediatamente subsequente (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), calculado de forma pro rata temporis com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias de acordo com a seguinte fórmula:

$$SDa = SD_{mant} \times C,$$

onde:

SDa = Valor Nominal Atualizado, em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Valor Nominal Unitário total dos CRI, na Data de Emissão, ou saldo do Saldo do Valor Nominal Unitário total dos CRI, após a amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right), \text{onde:}$$

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 5.2.1., abaixo), inclusive (“Mês “k””).

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês anterior ao Mês “k”;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização e data de cálculo, para o primeiro período de capitalização, para os demais períodos a Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 5.1.2, abaixo) imediatamente anterior, ou a data do último pagamento, e data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário (conforme definida na 5.1.2., abaixo) imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário (conforme definida na Cláusula 5.1.2, abaixo), sendo “dct” um número inteiro.

5.1.2. Considera-se data de aniversário o dia 20 de cada mês (“Data de Aniversário”), sendo a primeira data de aniversário em 20 de abril de 2019.

5.1.3. Juros Remuneratórios: O Valor Nominal Unitário do CRI será remunerado pelos Juros Remuneratórios, conforme Cláusula 3.1. acima, com base na fórmula constante no item 5.1.4 abaixo.

5.1.3.1. Os Juros Remuneratórios do CRI compreenderão aos juros remuneratórios calculados pelo IPCA/IBGE + 9,00% (nove inteiros) ao ano, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a primeira data de integralização dos CRI ou da data de pagamento dos Juros

Remuneratórios, o que ocorrer primeiro ("Data de Integralização"), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com a seguinte fórmula:

5.1.4. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI:

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

onde:

J_i = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados dos CRI na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido na fórmula constante da Cláusula 5.1.3, acima;

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

$$FatordeJuros = \left\{ \left[\left(i + 1 \right)_{360}^{\frac{30}{dcp}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

onde:

i = Taxa de juros ao ano do CRI informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; e

dcp = conforme definido acima;

dct = conforme definido acima.

5.1.5. Os Juros Remuneratórios serão devidos desde a Data de Integralização e será paga em parcelas mensais a partir da primeira Data de Pagamento (inclusive), sendo o pagamento dos Juros Remuneratórios devido em cada data de pagamento ("data_n") relacionados na tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização (sendo cada data indicada no Anexo I uma "Data de Pagamento"), observado o disposto na Cláusula 5.2 abaixo, referente à prorrogação de prazos.

5.1.6. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data de Integralização e a próxima Data de Aniversário. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de

Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário ("Período de Capitalização").

5.2. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI (a) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos; e (b) pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento, sendo os valores de pagamento aqueles apurados conforme definido no Período de Capitalização, sem qualquer acréscimo.

5.3. Amortização Ordinária dos CRI: Os CRI serão amortizados, tanto o valor principal, quanto os Juros Remuneratórios, de acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA - EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS CCB E EVENTOS DE RECOMPRA COMPULSÓRIA DO CONTRATO DE CESSÃO BLUE.

6.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória do Contrato de Cessão Blue ou Eventos e Vencimento Antecipado acarretará na convocação, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) dias corridos da data da ocorrência de qualquer um dos referidos eventos, uma Assembleia Geral que contará com a participação da Emissora, das Devedoras e da SPE 4, nos termos da Cláusula 12.3 abaixo, para deliberar sobre o não vencimento antecipado dos CRI.

- (i) vencimento antecipado de qualquer uma das CCB ou no caso da ocorrência de hipótese de Recompra Compulsória, conforme previsto no Contrato de Cessão Blue;
- (ii) liquidação e dissolução da SPE 1, da SPE 2, da SPE 3 ou da SPE 4, das Avalistas e/ou de quaisquer Controladas Relevantes (conforme definidas nas CCB);
- (iii) pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial da SPE 1, da SPE 2, da SPE 3 ou da SPE 4, das Avalistas e/ou de quaisquer Controladas Relevantes;
- (iv) decretação de falência SPE 1, da SPE 2, da SPE 3 ou da SPE 4, das Avalistas e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, salvo se demonstrado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do requerimento de falência, que: (a) tal requerimento foi comprovadamente efetuado por erro ou má-fé do requerente; (b) tal pedido foi rejeitado; (c) os efeitos do pedido de falência foram judicialmente suspensos; ou (d) o procedimento falimentar foi extinto por qualquer outro meio;
- (v) não cumprimento de qualquer sentença de primeira instância judicial ou arbitral, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra a SPE 1, a SPE 2, a SPE 3 ou a SPE 4, as Avalistas e/ou

qualquer de suas Controladas Relevantes, ou a não garantia do juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) corrigidos anualmente a partir da Data de Integralização dos CRI, no prazo estipulado na respectiva decisão, não sanado pela Emitente no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Emitente de notificação enviada pelo Credor ou pela Cessionária neste sentido;

- (vi) se a SPE 1, a SPE 2, a SPE 3 ou a SPE 4, as Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, inadimplirem suas obrigações e/ou não liquidarem, no respectivo vencimento, débito de sua responsabilidade decorrente de um ou mais negócios jurídicos celebrados entre a Emitente e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes com quaisquer credores - seja no mercado local ou internacional - em montante, individual ou agregado, igual ou superior a (1) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) relacionadas com a Emitente, Avalista 2 e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, (2) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) relacionadas com a Avalista 1, Avalista 3 e desde que: (i) não tenham sanado tal inadimplemento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que a obrigação se tornar inadimplida - levando-se em conta, portanto, eventuais prazos de cura para cumprimento de tais obrigações ("Data de Inadimplemento"); ou (ii) a exigibilidade de tal obrigação e/ou liquidação não for suspensa judicialmente no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da Data de Inadimplemento;
- (vii) se for protestado qualquer título de crédito contra a SPE 1, a SPE 2, a SPE 3 ou a SPE 4 e/ou as Avalistas qualquer de suas Controladas Relevantes em valor superior a (1) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) relacionadas à Emitente, a Avalista 2, a Avalista 3 e qualquer de suas Controladas Relevantes, (2) 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) relacionada com a Avalista 1; no individual ou no agregado, e desde que, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, este não tenha sido sustado ou cancelado;
- (viii) arresto, sequestro ou penhora de bens da SPE 1, da SPE 2, da SPE 3 ou da SPE 4 ou das Avalistas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) relacionadas à Emitente, a Avalista 2, a Avalista 3 e qualquer de suas Controladas Relevantes, (2) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) relacionada com a Avalista 1 ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
- (ix) caso ocorra a alteração ou transferência do controle acionário, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), direto ou indireto, da SPE 1, da SPE 2, da SPE 3 ou da SPE 4 ou das Avalistas (em decorrência da celebração de qualquer negócio jurídico ou da ocorrência de qualquer operação societária, incluindo fusão, incorporação ou cisão), exceto se a alteração ou a transferência ocorrer entre os atuais acionistas/quotistas da Emitente ou das Avalistas (incluindo subscritores de eventuais

acordos de subscrição de ações celebrados até essa data);

- (x) o descumprimento ou não observância de qualquer termo, avença, acordo ou obrigação estipulados nesta Cédula, pela SPE 1, SPE 2, SPE 3 ou SPE 4 e ou pelas Avalistas desde que tal descumprimento ou não observância não seja sanada dentro dos respectivos prazos de cura eventualmente estabelecidos;
- (xi) o descumprimento ou não observância de qualquer termo, avença, acordo ou obrigação estipulados no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, pela SPE 1, SPE 2, SPE 3 ou SPE 4 e ou pelas Avalistas, desde que tal descumprimento ou não observância não seja sanada dentro dos respectivos prazos de cura disposto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (xii) não registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em todos os cartórios competentes, no prazo estabelecido na Cláusula, 1.2.4., acima, exceto se a pela SPE 1, SPE 2, SPE 3 ou SPE 4, conforme o caso, amortizar extraordinariamente o saldo devedor desta Cédula no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do término do prazo de registro de que trata a Cláusula 1.2.4., acima;
- (xiii) pagamento, pela SPE 1, SPE 2, SPE 3 ou SPE 4 de lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, caso a respectiva SPE esteja em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias descritos nesta Cédula, exceto os dividendos mínimos obrigatórios e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos exatos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiv) não cumprimento pela pela SPE 1, SPE 2, SPE 3 ou SPE 4 da obrigação de (a) registro de todos instrumentos que lastreiam os Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e das CCI Garantia perante as respectivas matrículas, dentro do prazo estabelecido na Cláusula 3.5., abaixo; (b) realizar a Substituição ou a Amortização Antecipada Obrigatória (conforme definida abaixo); ou (c) realizar a substituição descrita na Cláusula 3.6.2., no prazo ali estabelecido; e
- (xv) verificação de que, em determinada data, a Razão de Garantia deixou de ser observada, e que tal situação não tenha sido reestabelecida no prazo estabelecido na Cláusula 5.2. "ii" das CCB.
- (xvi) vencimento antecipado de qualquer uma das CCB;
- (xvii) liquidação e dissolução SPE 4, de qualquer uma das Devedoras, das Fiadoras e/ou de qualquer Controlada Relevante (conforme definida no Contrato de Cessão Blue);

- (xviii) pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial da SPE 4, de qualquer uma das Devedoras, das Fiadoras e/ou de qualquer Controlada Relevante (conforme definidas no Contrato de Cessão Blue);
- (xix) decretação de falência da SPE 4, de qualquer uma das Devedoras, das Fiadoras e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definidas no Contrato de Cessão Blue), salvo se demonstrado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do requerimento de falência, que: (a) tal requerimento foi comprovadamente efetuado por erro ou má-fé do requerente; (b) tal pedido foi rejeitado; (c) os efeitos do pedido de falência foram judicialmente suspensos; ou (d) o procedimento falimentar foi extinto por qualquer outro meio;
- (xx) não cumprimento de qualquer sentença de primeira instância judicial ou arbitral, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra a SPE 4, qualquer uma das Devedoras, as Fiadoras e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definidas no Contrato de Cessão Blue), ou a não garantia do juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) corrigidos anualmente a partir da data de integralização dos CRI, no prazo estipulado na respectiva decisão, não sanado pela Cedente, por qualquer uma das Devedoras e/ou das Fiadoras no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Cedente, por qualquer uma das Devedoras e/ou pelas Fiadoras de notificação enviada pela Cessionária neste sentido;
- (xxi) se a SPE 4, qualquer uma das Devedoras, as Fiadoras e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definidas no Contrato de Cessão Blue), inadimplirem suas obrigações e/ou não liquidarem, no respectivo vencimento, débito de sua responsabilidade decorrente de um ou mais negócios jurídicos celebrados entre a Cedente, qualquer uma das Devedoras, as Fiadoras e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes com quaisquer credores - seja no mercado local ou internacional - em montante, individual ou agregado, igual ou superior a (1) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) relacionadas com a Cedente, qualquer uma das Devedoras, as Fiadoras e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, (2) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) relacionadas com a Fiadora 1, Fiadora 3 e desde que: (i) não tenham sanado tal inadimplemento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que a obrigação se tornar inadimplida - levando-se em conta, portanto, eventuais prazos de cura para cumprimento de tais obrigações (“Data de Inadimplemento”); ou (ii) a exigibilidade de tal obrigação e/ou liquidação não for suspensa judicialmente no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da Data de Inadimplemento;
- (xxii) se for protestado qualquer título de crédito contra a SPE 4, qualquer uma das Devedoras, as Fiadoras e/ou as qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definidas no Contrato de Cessão Blue) em valor superior a (1) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) relacionadas à Cedente, a Avalista 2, a Avalista 3 e qualquer de suas Controladas Relevantes, (2) 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) relacionada com a Fiadora 1; no individual ou no agregado, e desde que, no prazo

de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, este não tenha sido sustado ou cancelado;

- (xxiii) arresto, sequestro ou penhora de bens da SPE 4, qualquer uma das Devedoras ou das Fiadoras (conforme definidas no Contrato de Cessão Blue), cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) relacionadas à Cedente, qualquer uma das Devedoras, à Fiadora 2, a Fiadora 3 e qualquer de suas Controladas Relevantes, (2) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) relacionada com a Fiadora 1 ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
- (xxiv) caso ocorra a alteração ou transferência do controle acionário, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), direto ou indireto, da SPE 4, qualquer uma das Devedoras ou das Fiadoras (conforme definidas no Contrato de Cessão Blue) (em decorrência da celebração de qualquer negócio jurídico ou da ocorrência de qualquer operação societária, incluindo fusão, incorporação ou cisão), exceto se a alteração ou a transferência ocorrer entre os atuais acionistas da Cedente, qualquer uma das Devedoras ou das Fiadoras (incluindo subscritores de eventuais acordos de subscrição de ações celebrados até essa data) , observado o disposto na Cláusula 3.1.7 das CCB;
- (xxv) o descumprimento ou não observância de qualquer termo, avença, acordo ou obrigação estipulados no Contrato de Cessão Blue, no Contrato de Cessão Projetos e/ou nas CCB, conforme seja o caso, pela SPE 4, por qualquer uma das Devedoras e/ou pelas Fiadoras (conforme definidas no Contrato de Cessão Blue) desde que tal descumprimento ou não observância não seja sanada dentro dos respectivos prazos de cura eventualmente estabelecidos;
- (xxvi) o descumprimento ou não observância de qualquer termo, avença, acordo ou obrigação estipulados no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, pelas Devedoras e pelas Fiadoras (conforme definidas no Contrato de Cessão Blue), desde que tal descumprimento ou não observância não seja sanada dentro dos respectivos prazos de cura disposto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (xxvii) não registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em todos os cartórios competentes, no prazo estabelecido na Cláusula 1.3. das CCB, exceto se as Devedoras (conforme definidas no Contrato de Cessão Blue) amortizarem extraordinariamente o saldo devedor das CCB no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do término do prazo de registro de que trata a Cláusula 1.3.1. das CCB;
- (xxviii) pagamento, pela SPE 4, de lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, caso a SPE 4 esteja em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias

descritos neste Contrato de Cessão, exceto os dividendos mínimos obrigatórios e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos exatos termos da Lei das Sociedades por Ações;

- (xxix) não cumprimento pelas Devedoras (conforme definidas no Contrato de Cessão Blue) da obrigação de registro de todos (a) os Instrumentos de Compra e Venda que lastreiam os Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e das CCI Garantia perante as respectivas matrículas; (b) os lotes objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis perante as respectivas matrículas, dentro do prazo estabelecido na Cláusula 2.10 das CCB; e/ou (c) as CCV (quando da ocorrência do disposto na Cláusula 2.10.1 das CCB SPE 3), dentro do prazo estabelecido na Cláusula 2.10.1 da CCB SPE 3, ou, alternativamente, caso não seja realizada a Substituição (conforme definida nas CCB) ou a Amortização Parcial Extraordinária das CCB (conforme definida nas CCB);
- (xxx) verificação de que, em determinada data, a Razão de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios) deixou de ser observada, e que tal situação não tenha sido reestabelecida no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contado da data de notificação da Cedente neste sentido. Neste caso, o valor amortizado deverá ser equivalente ao montante necessário para restabelecer a Razão de Garantia; e
- (xxxi) caso a substituição descrita na Cláusula 2.11.2., das CCB não seja realizada no prazo ali estabelecido.

6.1.1. Para fins dos Eventos de Vencimento Antecipado, (i) "Controlada" significa as sociedades controladas pela Cedente, por qualquer uma das Devedoras e/ou por qualquer uma das Fiadoras, considerando-se a definição de controle do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) "Controlada Relevante" significa as Controladas cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da Cedente, de qualquer uma das Devedoras ou de qualquer uma das Fiadoras, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva Controlada, seja igual ou superior ao valor correspondente a 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido da Cedente, de qualquer uma das Devedoras e/ou por qualquer uma da Fiadoras no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.

6.2. A deliberação pelo não vencimento dos CRI deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI, observado os quóruns estabelecidos no item 12.8. abaixo.

CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI, RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

7.1. Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI: A Emissora amortizará parcial e extraordinariamente ou regatará antecipadamente os CRI vinculados ao presente Termo de Securitização no

caso de receber qualquer pagamento a título de Amortização Antecipada Facultativa, Amortização Antecipada Obrigatória, Amortização Parcial Extraordinária, ou Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Blue, conforme previsto nos Contratos de Cessão.

7.1.1. Em qualquer das hipóteses previstas no item 7.1. acima, a Emissora ficará obrigada a repassar toda e qualquer quantia recebida no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis, em favor dos titulares dos CRI, sendo que a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar a B3 sobre tal evento, com 03 (três) Dias Úteis de antecedência à data da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado.

7.1.2. A Emissora deverá informar os titulares dos CRI o evento que ensejará a amortização extraordinária no prazo máximo de 01 (um) Dia Útil contado da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento, por meio de notificação da Emissora nesse sentido.

7.2. Data de Amortização ou Resgate dos CRI: Todo e qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, conforme previsto nesta Cláusula Sétima, deverá considerar o efetivo pagamento nas datas de amortização dos CRI, conforme previstas no Anexo I.

7.3. Dação em Pagamento: Nos termos da Cláusula 4.5. das CCB e da Cláusula 6.6., do Contrato de Cessão Blue, as CCB, bem como a totalidade dos valores devidos pela SPE 4 poderão ser quitadas, em conjunto, mediante a dação de Direitos Creditórios correspondentes à 100% (cem por cento) dos seus saldos devedores, de titularidade das Devedoras, em pagamento da totalidade dos valores devidos pelas respectivas Devedoras no âmbito das CCB e do Contrato de Cessão Blue, que será realizada mediante a formalização do Termo de Liberação e Dação em Pagamento.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, no jornal indicado no item 15.1 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) saldo devedor dos CRI;

- (ii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI;
- (iii) critério de correção dos CRI;
- (iv) valor pago ao Titular dos CRI no mês;
- (v) despesas recorrentes do CRI no mês e valor dos Fundos de Reserva;
- (vi) valor recebido das Devedoras e dos Adquirentes no mês;
- (vii) Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI; e
- (viii) Informações detalhadas sobre a Razão de Garantia (definida na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios), incluindo a forma de cálculo e informações acerca de eventuais amortizações extraordinárias.

8.2.2. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

8.2.3. Sem prejuízo do disposto acima a Emissora fornecerá anualmente, até 31 de março de cada ano, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

8.3. Responsabilidade da Emissora: 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 da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

8.4. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia, devendo ainda enviar para o Agente Fiduciário o comprovante do envio da notificação para as Devedoras e/ou para a SPE 4, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos contado do prazo que originalmente a Emissora deveria enviar a notificação para as Devedoras e/ou para a SPE nos termos das CCB e do Contrato de Cessão Blue, conforme seja o caso.

8.5. Administração dos Créditos Imobiliários: A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições dos Contratos de Cessão e deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados pelo presente Termo de Securitização, as Contas Centralizadoras e Fundos de Reserva.

9.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Contas Centralizadoras e os Fundos de Reserva sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Contas Centralizadoras, os Fundos de Reserva 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 só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições dos Contratos de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos nas Contas Centralizadoras, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios. Em relação aos recursos que venham a ser depositados nas Contas Centralizadoras fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos em títulos de baixo risco e liquidez diária indexados aos certificados de depósito interbancários (“CDI”).

9.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas nos Contratos de Cessão e no Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário.

9.6. Responsabilidade das Devedoras: As Devedoras e as Garantidoras obrigaram -se a arcar com as todas despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Restrita, conforme descritas no Contrato de Cessão Projetos, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao registro dos CRI perante a B3 - Segmento CETIP UTVM e a ANBIMA, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder.

9.7. Responsabilidade da SPE 4: A SPE 4 e as Garantidoras obrigaram -se a arcar com as todas despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Restrita, conforme descritas no Contrato de Cessão Blue, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao registro dos CRI perante a B3 - Segmento CETIP UTVM e a ANBIMA, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e

remuneração do Coordenador Líder.

9.7. Fundos de Reserva: No âmbito da Emissão do CRI, serão constituídos Fundos de Reserva, conforme abaixo:

Será retido inicialmente do Valor da Cessão o equivalente a R\$ 67.931,12 (sessenta e sete mil, novecentos e trinta e um reais e doze centavos), correspondente à multiplicação do Percentual Blue por 110% (cento e dez por cento) da maior parcela do CRI, e que será mantido na Conta Centralizadora Blue para fins de constituição de um fundo de reserva.

Será retido inicialmente do Valor da Cessão o equivalente a R\$ 210.326,09 (duzentos e dez mil, trezentos e vinte e seis reais e nove centavos), correspondente à multiplicação do Percentual dos Créditos Imobiliários por 110% (cento e dez por cento) da maior parcela do CRI e que será mantido nas respectivas Contas Centralizadoras, para fins de constituição de um fundo de reserva, sendo (i) R\$ 12.925,14 (doze mil, novecentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos) referente à CCB SPE 1; (ii) R\$ 58.182,91 (cinquenta e oito mil, cento e oitenta e dois reais e noventa e um centavos) referente à CCB SPE 2; e (iii) R\$ 139.218,04 (cento e trinta e nove mil, duzentos e dezoito reais e quatro centavos) referente à CCB SPE 3.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º, inciso VII da Instrução CVM nº 583/16;
- (iv) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e o artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- (v) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de

recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VIII a este Termo de Securitização, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(vi) que é representado neste ato na forma de seu estatuto social;

(vii) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Emissora, , sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação ou auditoria independente quanto a veracidade das informações ora apresentadas, excetuando quanto a diligência nas informações prestadas pela Emissora, contidas no Termo;

(viii) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo sendo certo que (i) verificou que as Garantias são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo, conforme valor atribuído pelas partes no âmbito dos respectivos instrumentos; (ii) verificará a constituição e exequibilidade das Garantias, conforme seja o caso, quando os registros dos respectivos instrumentos forem registradas junto aos respectivos órgãos competentes, conforme descritos nos Documentos da Operação; e

(ix) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4. Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) 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 de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xii) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) intimar os respectivos responsáveis para reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, das Devedoras, da SPE 4 ou da Cedente, conforme o caso;
- (xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;

(xvii) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;

(xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;

(xix) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xxi) comunicar aos Titulares do CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

(xxii) divulgará em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão.

10.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, na forma prevista no artigo 12 da Instrução CVM 583/16.

10.4.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 10.4.1. acima se, convocada a assembleia dos Titulares dos CRI, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em circulação.

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora e no caso do inadimplemento por parte da Cedente e/ou pelas Devedoras, com os recursos Patrimônio Separado, conforme disposto nos Contratos de Cessão, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI parcelas de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) a serem pagas anualmente, sendo a primeira devida 5 (dias) após a data de assinatura deste Termo de Securitização, até a liquidação final dos CRI.

10.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências

telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da oferta inclusive durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da garantia; (ii) prazos de pagamento e Remuneração; (iii) condições relacionadas à Eventos de Vencimento Antecipado; e (iv) de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta. Os eventos relacionados à amortização extraordinária dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

10.5.2. A remuneração definida no item 10.5 e 10.5.1 acima continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas, na menor periodicidade admitida em lei, pelo IPCA/IBGE, ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário.

10.5.3. Caso a Emissora atrase o pagamento da remuneração prevista no item 10.5 acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento.

10.5.4. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de assembleia geral dos Titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros). A remuneração não inclui, ainda, as despesas com viagens, estadias, alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, transporte e publicação necessárias ao exercício de nossa função, bem como custas e despesas cartorárias em geral, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento do empréstimo. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como

indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pela Emissora. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos investidores e ressarcidas pela Emissora.

10.5.5. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

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

10.6. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado esta ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias por ela incorridas, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) (quinze) dias corridos após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

10.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres

previstos neste Termo de Securitização.

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

10.8.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, devendo o mesmo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

10.9. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade das Devedoras, da SPE4, da Cedente e/ou da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

CLÁUSULA ONZE - ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Assunção do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá imediatamente e transitoriamente assumir a gestão do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, bem como sua remuneração para tal função.

11.1.1. A Assembleia Geral a que se refere o item 11.1. acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo.

11.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado, nomeando um liquidante para tanto, observado o disposto no item 11.1.5. abaixo; (b) gestão pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (c) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

11.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto no item 11.1. acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme os itens acima:

(i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida

homologação judicial do referido plano;

- (ii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- (v) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos; ou
- (vi) a constituição de ônus e gravames sobre os Créditos Imobiliários sem a expressa anuência dos Titulares dos CRI, através de Assembleia Geral.

11.1.4. Sem prejuízo da assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nos termos do item 11.1 acima, a deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral, desde que correspondam a 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, conforme procedimento de convocação abaixo.

11.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários e as Garantias e os eventuais recursos das Contas Centralizadoras que integram o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, das Garantias e dos eventuais recursos das Contas Centralizadoras, (iii) ratear os recursos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os Créditos Imobiliários e as Garantias e os eventuais recursos das Contas Centralizadoras eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA DOZE - DA ASSEMBLEIA GERAL

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

12.1. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização a Emissora se compromete a submeter previamente aos Titulares dos CRI qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito das CCB e do Contrato de Cessão Blue.

12.2. Sem prejuízo do disposto acima fica a Emissora autorizada a celebrar aditamentos às Garantidas.

12.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário;
- (iii) pela CVM; ou
- (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias para primeira convocação ou de 8 (oito) dias corridos para a segunda convocação, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 12.8. abaixo.

12.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral nomeará, primeiramente, o presidente da Assembleia Geral.

12.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 12.6. abaixo, 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.

12.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração e execução da Garantia, caso necessário.

12.7. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

12.7.1. Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titulares dos CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

12.8. Deliberações da Assembleia Geral: As deliberações das Assembleias Gerais deverão ser tomadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral, desde que representem 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

12.8.1. As alterações relativas (i) às datas de amortização dos CRI, (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; e (iii) às alterações na redação dos Eventos de Vencimento Antecipado das CCB, Vencimento Antecipado dos CRI (conforme cláusula sexta acima) e da Recompra Compulsória do Contrato de Cessão Blue, deverão ser aprovadas, em primeira convocação da Assembleia Geral, por Titulares dos CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação, presentes na Assembleia Geral.

12.8.2. A deliberação pela não execução de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado das CCB e/ou da Recompra Compulsória do Contrato de Cessão Blue, deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral, desde que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

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

CLÁUSULA TREZE - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, não compreendidas as despesas de

que trata o item 10.10. acima;

- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (v) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 - Segmento CETIP UTVM, ANBIMA, Juntas Comerciais, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Cartórios de Registro de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (vi) despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (viii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (ix) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (x) os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado; e
- (xii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade das Devedoras e/ou da SPE 4 ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade.

13.2. Remuneração da Emissora pela Administração do Patrimônio Separado: A Emissora receberá uma

remuneração pela administração do patrimônio separado equivalente a R\$4.900,00 (quatro mil e novecentos reais) por mês, a partir do mês de emissão dos CRI, corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, descontada dos Fundos de Reserva.

13.3. Remuneração da Emissora por Reestrutura do CRI: No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com as Devedoras, a SPE 4 e/ou com os Titulares dos CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

13.3.1. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das Garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, será devido à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

13.4. Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelas Devedoras, SPE 4 ou pelas Garantidoras, partes obrigadas por tais pagamentos.

13.5. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto no item 13.4. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1. acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

13.5.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda

dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

13.5.2. Em razão do quanto disposto na alínea “ii” do item 13.5. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Devedoras, a SPE4, as Garantidoras ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUATORZE - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv)

15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

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

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

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

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não

residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tribuam a renda ou que a tribuam por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Nos casos de certificados de recebíveis imobiliários emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei nº 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

(ii) IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

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

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

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

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de

atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

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

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

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

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

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

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

CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE

15.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação no jornal da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

15.2. Local de Divulgação Demais Informações: As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais (“IPE”) da CVM.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

CLÁUSULA DEZESETE - DOS RISCOS

17.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto às Devedoras, SPE 4 e Cedente e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;

- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. Mais recentemente, o IPCA nos últimos anos foram de 5,91% em 2010, 6,5% em 2011, 5,84% em 2012, 5,91% em 2013, 6,41% em 2014, e 10,67% em 2015 de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IPCA/IBGE nos últimos anos vem apresentando oscilações, sendo que em 2009 foi de 4,31%, em 2010 subiu para 5,91%, em 2011 atingiu o teto da meta com 6,5%, recuou em 2012 para 5,84%, fechou 2013 em 5,91%, fechou 2014 em 6,41%, fechou em 2015 em 10,67%, fechou em 2016 em 6,29% e em 2017 2,95%. Até março de 2018, a inflação acumulada nos últimos 12 meses se encontrava em 2,68%. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no País, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a

mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto (“PIB”) tem desacelerado. Mais recentemente, pode-se verificar que a taxa de variação real anual do PIB, percentualmente foi de 7,57% no ano de 2010, 3,92% no ano de 2011, 1,76% no ano de 2012, 2,74% no ano de 2013, 0,15% no ano de 2014, -3,8% no ano de 2015, -3,6% no ano de 2016 e 1% no ano de 2017 de acordo com o IBGE. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários e do agronegócio, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do

setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Riscos Relacionados ao Emissor

A Emissora foi constituída em 30 de junho de 2010. Em janeiro de 2016, o objeto social da Emissora foi

alterado para incluir a aquisição e securitização de direitos creditórios hipotecários, imobiliários com a consequente emissão e colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Entre as atividades realizadas pela Emissora incluem-se a aquisição de títulos que serão lastro de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, bem como o controle, alienação e cobrança dos créditos relativos aos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Não existe garantia de conseguirmos ativos disponíveis para compra.

Companhia de Capital Aberto

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliário, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRA e CRI.

Riscos relacionados ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Em 06/01/2016 a Emissora tornou-se uma subsidiária integral da Ourinvest Participações. A Controladora Ourinvest Participações S/A não possui participação societária em empresas com objetos sociais similares ao da Emissora, não existindo atualmente conflito de interesses ou outros riscos que possam afetar as atividades da Emissora.

Riscos relacionados aos seus acionistas

A Emissora pode necessitar de capital adicional no futuro, que seria obtido por meio de emissão de valores mobiliários. Não há garantia de que a única acionista aporte capital.

Riscos relacionados às suas controladas e coligadas

A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

Riscos relacionados aos seus fornecedores

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos ("Servicing"), agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de

pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental. Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização.

Riscos relacionados aos seus clientes

A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais o emissor atua

Os riscos a que estão sujeitos os titulares de certificados de recebíveis do agronegócio podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais, redução de preços de commodities do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito que possam afetar a renda dos agricultores e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas que possam afetar o setor agropecuário em geral, falhas na constituição de garantias reais, insuficiência das garantias prestadas e impossibilidade de execução por perda ou desvio dos bens objeto da garantia. Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária Já os investidores do CRI estão sujeitos aos riscos associadas à incorporação imobiliária, construção e locação e venda de imóveis dependendo da natureza do crédito imobiliário lastro dos CRIs, e podem incluir, sem limitação, inadimplência pelo devedor do crédito imobiliário, risco de obras que podem variar desde atraso na obra até em estouro no orçamento. Outro fator que pode gerar risco ao investidor são operações com concentração de locatário ou vacância desses imóveis. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão de CRI pela Emissora e conseqüentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos creditórios. Políticas e regulamentações que afetem o setor agrícola e setores relacionados podem afetar de maneira adversa as operações e a lucratividade do setor agropecuário. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a

securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente dezenove anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA, DA SPE 4 E ÀS GARANTIDORAS

As Devedoras, a SPE 4 e as Garantidoras são responsáveis pelo pagamento dos Créditos Imobiliários conforme previsto nos Documentos da Operação. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pelas Devedoras, pela SPE 4 e das Garantidoras, dos Créditos Imobiliários. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras, da SPE 4 e/ou das Garantidoras poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização. Sendo assim, é fundamental que o Investidor saiba de todos os riscos que podem influenciar a situação econômico-financeira das Devedoras, da SPE 4 e das Avalistas.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

Riscos relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou

indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das respectivas Garantias prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco do quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 recursos dele decorrentes, não obstante ser

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 Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país 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 Investidores.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 826.755,00 (oitocentos e vinte e seis mil setecentos e cinquenta e cinco reais), que corresponde 2,61% (dois inteiros e sessenta e um centésimos por cento) do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para

recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Risco de não Registro das Alienações Fiduciárias das Unidades

Os registros dos Instrumentos de Venda e Compra Projetos, cujos Direitos Creditórios foram cedidos fiduciariamente, e da sua respectiva cédula de crédito imobiliário e alienação fiduciária da unidade não foram finalizados, não havendo, desta forma a certeza na excussão de tal garantia em caso de inadimplemento de qualquer um dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas. A obrigatoriedade de registro das CCI Garantia (conforme definida nas CCB) e a alienação fiduciária relativamente a cada uma das unidades é uma condição apenas para a realização da Dação em Pagamento.

Risco relacionado à Auditoria Jurídica Realizada

A auditoria jurídica realizada para a Emissão teve escopo limitado, se atendo à análise das principais questões jurídicas das Devedoras, da SPE 4 das Garantidoras e dos Empreendimentos Alvo. No âmbito da auditoria realizada não foi possível a obtenção de determinados documentos, os quais não eram emitidos na localidade dos Empreendimentos Alvo, sendo supridos por declarações de cada uma das partes. O pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou a utilização dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, conforme seja o caso, poderão ser negativamente impactados caso qualquer uma das declarações prestadas acerca das Devedoras, da SPE 4, das Garantidoras ou dos Empreendimentos seja falsa.

Risco relacionado aos Direitos Creditórios

Os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente são devidos pelos respectivos compradores das unidades dos Empreendimentos Alvo, de forma que, o inadimplemento dos pagamentos previstos nos Instrumentos de Venda e Compra Projetos poderá impactar negativamente a excussão da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, e, caso ocorra a Dação em Pagamento, o lastro dos CRI, e, conseqüentemente seu fluxo de pagamentos, serão diretamente impactados em qualquer hipótese de inadimplemento daqueles contratos pelos respectivos compradores das unidades.

Risco relacionado aos Direitos Creditórios Central Park

O Empreendimento Central Park é detido em copropriedade com a Real Rio Grande, de forma que a SPE 1 detém 66% (sessenta e seis por cento) dos recebíveis decorrentes da venda das unidades. Caso, após a Dação em Pagamento, seja necessária a excussão da alienação fiduciária de unidades do Empreendimento Central Park, a Emissora será titular apenas de uma fração das unidades, o que pode dificultar o procedimento de excussão de tal garantia, e, ainda, a venda das unidades e o ingresso de recursos no Patrimônio Separado.

Risco relacionado à utilização exclusiva dos Direitos Creditórios SPE 3 até a Quitação da CCB SPE 3

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis foi estabelecido que os Direitos Creditórios SPE 3 somente poderão ser utilizados para pagamento das outras CCB após a quitação integral da CCB SPE 3, tendo em vista a constituição de patrimônio de afetação, nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada. Na hipótese de inadimplemento dos CRI, os Direitos Creditórios poderão não ser suficientes para o integral adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação do crédito dos investidores.

Risco relacionado à deterioração dos Créditos Imobiliários em decorrência de deliberação em assembleia geral tomada por determinados Titulares dos CRI

Todos os Eventos de Vencimento Antecipado das CCB e dos Eventos de Recompra Compulsória do Contrato de Cessão Blue deverão ser objeto de deliberação por Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para deliberar sobre o Vencimento Antecipado das CCB (conforme definido nas CCB), Recompra Compulsória, e conseqüentemente, dos CRI. Neste sentido, é possível que, a Assembleia Geral possa não ser instalada em primeira convocação por falta do quórum de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, conseqüentemente, os Eventos de Vencimento Antecipado das CCB e os Eventos de Recompra Compulsória do Contrato de Cessão Blue serão objeto de deliberação em segunda convocação (tendo em vista a possibilidade de se instalar com qualquer número), por um pequeno número de Titulares dos CRI, podendo deliberar de forma diversa da totalidade dos Titulares do CRI. Desta forma, a depender da decisão dos Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, os Créditos Imobiliários poderão se deteriorar.

CLÁUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

18.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: 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 a Emissora e o Agente Fiduciário a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA DEZENOVE - DAS NOTIFICAÇÕES

19.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

At.: Sr. José Eduardo Queiroz de Freitas e/ou Priscila Bianchi Salomão Av. Paulista, 1728, 5º andar - Bela Vista - São Paulo-SP

CEP 01310-919

Telefone: (11) 3146-8611 / 3146-8613

E-mail: jose.freitas@ourinvest-re.com.br e/ou Priscila.salomao@ourinvest-re.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At: Sr. Flavio Scarpelli / Sra. Eugênia Souza

Avenida das Av. Brigadeiro faria Lima, nº 2277, conjunto 202 - São Paulo - SP

CEP: 01452-000

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

19.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

CLÁUSULA VINTE - DO FORO

20.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

São Paulo, 27 de fevereiro de 2019.
(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página de assinatura do " *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" celebrado em 27 de fevereiro de 2019, entre a Ourinvest Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Pagamento	Data Cálculo	Data Pag CCB	Data de Pagamento do CRI	% Amortização	Juros
1	20/04/2019	22/04/2019	23/04/2019	0,5555%	S
2	20/05/2019	21/05/2019	22/05/2019	0,5586%	S
3	20/06/2019	21/06/2019	24/06/2019	0,5617%	S
4	20/07/2019	22/07/2019	23/07/2019	0,5649%	S
5	20/08/2019	21/08/2019	22/08/2019	0,5681%	S
6	20/09/2019	23/09/2019	24/09/2019	0,5714%	S
7	20/10/2019	21/10/2019	22/10/2019	0,5747%	S
8	20/11/2019	21/11/2019	22/11/2019	0,5780%	S
9	20/12/2019	23/12/2019	24/12/2019	0,5813%	S
10	20/01/2020	21/01/2020	22/01/2020	0,5847%	S
11	20/02/2020	21/02/2020	26/02/2020	0,5882%	S
12	20/03/2020	23/03/2020	24/03/2020	0,5917%	S
13	20/04/2020	22/04/2020	23/04/2020	0,5952%	S
14	20/05/2020	21/05/2020	22/05/2020	0,5987%	S
15	20/06/2020	22/06/2020	23/06/2020	0,6023%	S
16	20/07/2020	21/07/2020	22/07/2020	0,6060%	S
17	20/08/2020	21/08/2020	24/08/2020	0,6097%	S
18	20/09/2020	21/09/2020	22/09/2020	0,6134%	S
19	20/10/2020	21/10/2020	22/10/2020	0,6172%	S
20	20/11/2020	23/11/2020	24/11/2020	0,6210%	S
21	20/12/2020	21/12/2020	22/12/2020	0,6249%	S
22	20/01/2021	21/01/2021	22/01/2021	0,6289%	S
23	20/02/2021	22/02/2021	23/02/2021	0,6328%	S
24	20/03/2021	22/03/2021	23/03/2021	0,6369%	S
25	20/04/2021	22/04/2021	23/04/2021	0,6410%	S
26	20/05/2021	21/05/2021	24/05/2021	0,6451%	S
27	20/06/2021	21/06/2021	22/06/2021	0,6493%	S
28	20/07/2021	21/07/2021	22/07/2021	0,6535%	S
29	20/08/2021	23/08/2021	24/08/2021	0,6578%	S
30	20/09/2021	21/09/2021	22/09/2021	0,6622%	S
31	20/10/2021	21/10/2021	22/10/2021	0,6666%	S
32	20/11/2021	22/11/2021	23/11/2021	0,6711%	S
33	20/12/2021	21/12/2021	22/12/2021	0,6756%	S
34	20/01/2022	21/01/2022	24/01/2022	0,6802%	S
35	20/02/2022	21/02/2022	22/02/2022	0,6848%	S
36	20/03/2022	21/03/2022	22/03/2022	0,6896%	S
37	20/04/2022	22/04/2022	25/04/2022	0,6944%	S
38	20/05/2022	23/05/2022	24/05/2022	0,6992%	S
39	20/06/2022	21/06/2022	22/06/2022	0,7041%	S
40	20/07/2022	21/07/2022	22/07/2022	0,7091%	S
41	20/08/2022	22/08/2022	23/08/2022	0,7142%	S

42	20/09/2022	21/09/2022	22/09/2022	0,7193%	S
43	20/10/2022	21/10/2022	24/10/2022	0,7245%	S
44	20/11/2022	21/11/2022	22/11/2022	0,7298%	S
45	20/12/2022	21/12/2022	22/12/2022	0,7352%	S
46	20/01/2023	23/01/2023	24/01/2023	0,7406%	S
47	20/02/2023	22/02/2023	23/02/2023	0,7462%	S
48	20/03/2023	21/03/2023	22/03/2023	0,7518%	S
49	20/04/2023	24/04/2023	25/04/2023	0,7575%	S
50	20/05/2023	22/05/2023	23/05/2023	0,7633%	S
51	20/06/2023	21/06/2023	22/06/2023	0,7691%	S
52	20/07/2023	21/07/2023	24/07/2023	0,7751%	S
53	20/08/2023	21/08/2023	22/08/2023	0,7811%	S
54	20/09/2023	21/09/2023	22/09/2023	0,7873%	S
55	20/10/2023	23/10/2023	24/10/2023	0,7935%	S
56	20/11/2023	21/11/2023	22/11/2023	0,7999%	S
57	20/12/2023	21/12/2023	22/12/2023	0,8063%	S
58	20/01/2024	22/01/2024	23/01/2024	0,8129%	S
59	20/02/2024	21/02/2024	22/02/2024	0,8196%	S
60	20/03/2024	21/03/2024	22/03/2024	0,8263%	S
61	20/04/2024	22/04/2024	23/04/2024	0,8332%	S
62	20/05/2024	21/05/2024	22/05/2024	0,8402%	S
63	20/06/2024	21/06/2024	24/06/2024	0,8473%	S
64	20/07/2024	22/07/2024	23/07/2024	0,8546%	S
65	20/08/2024	21/08/2024	22/08/2024	0,8619%	S
66	20/09/2024	23/09/2024	24/09/2024	0,8694%	S
67	20/10/2024	21/10/2024	22/10/2024	0,8771%	S
68	20/11/2024	21/11/2024	22/11/2024	0,8848%	S
69	20/12/2024	23/12/2024	24/12/2024	0,8927%	S
70	20/01/2025	21/01/2025	22/01/2025	0,9008%	S
71	20/02/2025	21/02/2025	24/02/2025	0,9089%	S
72	20/03/2025	21/03/2025	24/03/2025	0,9173%	S
73	20/04/2025	22/04/2025	23/04/2025	0,9258%	S
74	20/05/2025	21/05/2025	22/05/2025	0,9344%	S
75	20/06/2025	23/06/2025	24/06/2025	0,9432%	S
76	20/07/2025	21/07/2025	22/07/2025	0,9522%	S
77	20/08/2025	21/08/2025	22/08/2025	0,9614%	S
78	20/09/2025	22/09/2025	23/09/2025	0,9707%	S
79	20/10/2025	21/10/2025	22/10/2025	0,9802%	S
80	20/11/2025	21/11/2025	24/11/2025	0,9899%	S
81	20/12/2025	22/12/2025	23/12/2025	0,9998%	S
82	20/01/2026	21/01/2026	22/01/2026	1,0099%	S
83	20/02/2026	23/02/2026	24/02/2026	1,0202%	S
84	20/03/2026	23/03/2026	24/03/2026	1,0307%	S
85	20/04/2026	22/04/2026	23/04/2026	1,0415%	S
86	20/05/2026	21/05/2026	22/05/2026	1,0524%	S

87	20/06/2026	22/06/2026	23/06/2026	1,0636%	S
88	20/07/2026	21/07/2026	22/07/2026	1,0751%	S
89	20/08/2026	21/08/2026	24/08/2026	1,0867%	S
90	20/09/2026	21/09/2026	22/09/2026	1,0987%	S
91	20/10/2026	21/10/2026	22/10/2026	1,1109%	S
92	20/11/2026	23/11/2026	24/11/2026	1,1234%	S
93	20/12/2026	21/12/2026	22/12/2026	1,1361%	S
94	20/01/2027	21/01/2027	22/01/2027	1,1492%	S
95	20/02/2027	22/02/2027	23/02/2027	1,1625%	S
96	20/03/2027	22/03/2027	23/03/2027	1,1762%	S
97	20/04/2027	22/04/2027	23/04/2027	1,1902%	S
98	20/05/2027	21/05/2027	24/05/2027	1,2046%	S
99	20/06/2027	21/06/2027	22/06/2027	1,2192%	S
100	20/07/2027	21/07/2027	22/07/2027	1,2343%	S
101	20/08/2027	23/08/2027	24/08/2027	1,2497%	S
102	20/09/2027	21/09/2027	22/09/2027	1,2655%	S
103	20/10/2027	21/10/2027	22/10/2027	1,2818%	S
104	20/11/2027	22/11/2027	23/11/2027	1,2984%	S
105	20/12/2027	21/12/2027	22/12/2027	1,3155%	S
106	20/01/2028	21/01/2028	24/01/2028	1,3330%	S
107	20/02/2028	21/02/2028	22/02/2028	1,3510%	S
108	20/03/2028	21/03/2028	22/03/2028	1,3695%	S
109	20/04/2028	24/04/2028	25/04/2028	1,3885%	S
110	20/05/2028	22/05/2028	23/05/2028	1,4081%	S
111	20/06/2028	21/06/2028	22/06/2028	1,4282%	S
112	20/07/2028	21/07/2028	24/07/2028	1,4489%	S
113	20/08/2028	21/08/2028	22/08/2028	1,4702%	S
114	20/09/2028	21/09/2028	22/09/2028	1,4921%	S
115	20/10/2028	23/10/2028	24/10/2028	1,5147%	S
116	20/11/2028	21/11/2028	22/11/2028	1,5380%	S
117	20/12/2028	21/12/2028	22/12/2028	1,5621%	S
118	20/01/2029	22/01/2029	23/01/2029	1,5868%	S
119	20/02/2029	21/02/2029	22/02/2029	1,6124%	S
120	20/03/2029	21/03/2029	22/03/2029	1,6389%	S
121	20/04/2029	23/04/2029	24/04/2029	1,6662%	S
122	20/05/2029	21/05/2029	22/05/2029	1,6944%	S
123	20/06/2029	21/06/2029	22/06/2029	1,7236%	S
124	20/07/2029	23/07/2029	24/07/2029	1,7538%	S
125	20/08/2029	21/08/2029	22/08/2029	1,7851%	S
126	20/09/2029	21/09/2029	24/09/2029	1,8176%	S
127	20/10/2029	22/10/2029	23/10/2029	1,8512%	S
128	20/11/2029	21/11/2029	22/11/2029	1,8862%	S
129	20/12/2029	21/12/2029	24/12/2029	1,9224%	S
130	20/01/2030	21/01/2030	22/01/2030	1,9601%	S
131	20/02/2030	21/02/2030	22/02/2030	1,9993%	S

132	20/03/2030	21/03/2030	22/03/2030	2,0401%	S
133	20/04/2030	22/04/2030	23/04/2030	2,0826%	S
134	20/05/2030	21/05/2030	22/05/2030	2,1268%	S
135	20/06/2030	21/06/2030	24/06/2030	2,1731%	S
136	20/07/2030	22/07/2030	23/07/2030	2,2213%	S
137	20/08/2030	21/08/2030	22/08/2030	2,2718%	S
138	20/09/2030	23/09/2030	24/09/2030	2,3246%	S
139	20/10/2030	21/10/2030	22/10/2030	2,3799%	S
140	20/11/2030	21/11/2030	22/11/2030	2,4380%	S
141	20/12/2030	23/12/2030	24/12/2030	2,4989%	S
142	20/01/2031	21/01/2031	22/01/2031	2,5629%	S
143	20/02/2031	21/02/2031	26/02/2031	2,6303%	S
144	20/03/2031	21/03/2031	24/03/2031	2,7014%	S
145	20/04/2031	22/04/2031	23/04/2031	2,7764%	S
146	20/05/2031	21/05/2031	22/05/2031	2,8557%	S
147	20/06/2031	23/06/2031	24/06/2031	2,9396%	S
148	20/07/2031	21/07/2031	22/07/2031	3,0287%	S
149	20/08/2031	21/08/2031	22/08/2031	3,1232%	S
150	20/09/2031	22/09/2031	23/09/2031	3,2239%	S
151	20/10/2031	21/10/2031	22/10/2031	3,3313%	S
152	20/11/2031	21/11/2031	24/11/2031	3,4461%	S
153	20/12/2031	22/12/2031	23/12/2031	3,5691%	S
154	20/01/2032	21/01/2032	22/01/2032	3,7012%	S
155	20/02/2032	23/02/2032	24/02/2032	3,8435%	S
156	20/03/2032	22/03/2032	23/03/2032	3,9971%	S
157	20/04/2032	22/04/2032	23/04/2032	4,1635%	S
158	20/05/2032	21/05/2032	24/05/2032	4,3444%	S
159	20/06/2032	21/06/2032	22/06/2032	4,5417%	S
160	20/07/2032	21/07/2032	22/07/2032	4,7578%	S
161	20/08/2032	23/08/2032	24/08/2032	4,9955%	S
162	20/09/2032	21/09/2032	22/09/2032	5,2582%	S
163	20/10/2032	21/10/2032	22/10/2032	5,5500%	S
164	20/11/2032	22/11/2032	23/11/2032	5,8761%	S
165	20/12/2032	21/12/2032	22/12/2032	6,2430%	S
166	20/01/2033	21/01/2033	24/01/2033	6,6587%	S
167	20/02/2033	21/02/2033	22/02/2033	7,1337%	S
168	20/03/2033	21/03/2033	22/03/2033	7,6817%	S
169	20/04/2033	22/04/2033	25/04/2033	8,3209%	S
170	20/05/2033	23/05/2033	24/05/2033	9,0761%	S
171	20/06/2033	21/06/2033	22/06/2033	9,9820%	S
172	20/07/2033	21/07/2033	22/07/2033	11,0889%	S
173	20/08/2033	22/08/2033	23/08/2033	12,4719%	S
174	20/09/2033	21/09/2033	22/09/2033	14,2491%	S
175	20/10/2033	21/10/2033	24/10/2033	16,6168%	S
176	20/11/2033	21/11/2033	22/11/2033	19,9282%	S

177	20/12/2033	21/12/2033	22/12/2033	24,8880%	S
178	20/01/2034	23/01/2034	24/01/2034	33,1345%	S
179	20/02/2034	22/02/2034	23/02/2034	49,5540%	S
180	20/03/2034	21/03/2034	22/03/2034	100,0000%	S

ANEXO II - DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414

OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 13ª série de sua 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2019.

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO III - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004 E NO ARTIGO 12, INCISO IX, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 28/83

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, nos termos da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 13ª série da 1ª emissão ("Emissão") da OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora, com a OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM
Nº 414/2004

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 13ª série da 1ª emissão ("Emissão") da OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2019.

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Coordenador Líder

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO
ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" firmado, em 27 de fevereiro de 2019 ("Escritura de Emissão de CCI Projetos") e do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" firmado, em 27 de fevereiro de 2019 ("Escritura de Emissão de CCI Blue" e, quando mencionada em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Projetos, "Escrituras de Emissão de CCI"), pela OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora"), por meio do qual foram emitidas pela Emissora as cédulas de crédito imobiliário ("CCI"), **DECLARA**, que em 06 de outubro de 2017 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a custódia das Escrituras de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a custódia e registro do termo de securitização de créditos imobiliários da 13ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da OURINVEST SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Securizadora"), datado de 27 de fevereiro de 2019 e sobre as quais a Securizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

**ANEXO VII - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conj. 202, CEP 01452-000 Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo CNPJ nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: [•] CPF nº: [•]

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 1ª Número da Série: 13ª Emissor: OURINVEST SECURITIZADORA S.A. CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90 Quantidade: 1.000. Forma: Nominativa escritural.
--

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento CETIP UTVM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA, EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora	Emissão	Série	Código	"Apelido"
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	1	2	16L0194137	CRI CCB TECNISA
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	1	3	16L0194143	CRI CCB TECNISA
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	1	4	16L0194144	CRI CCB TECNISA
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	1	5	17D0073654	CRI DEB WTC
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	1	8	17F0169507	CRI CCB TECNISA III
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	1	9	17F0169604	CRI CCB TECNISA III
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	1	11	17K0188743	CRI CCB TECNISA IV
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	1	12	18J0673053	EVEN
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	1	14	18J0831973	DENGO
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	1	15	19A1317801	HBC