



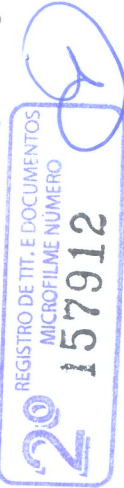
TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolatto, nº 111, sala 2.126, Centro, CEP 09750-730, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").



(a Emissora e o Agente Fiduciário adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) as Partes celebraram, em 14 de março de 2014, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.*", conforme aditado em 17 de março de 2014 e em 28 de março de 2014 ("CRI", "Termo de Securitização" e "Emissão", respectivamente);

b) conforme aprovação dos Titulares dos CRI, em Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 03 de fevereiro de 2015, as Partes pretendem aditar o Termo de Securitização a fim de (i) excluir, da 1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora, todas as referências ao imóvel objeto da matrícula nº 93.995, do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, de propriedade da Héstia Incorporações Imobiliárias S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 6.317, sala 03, CEP 80240-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.740.868/0001-44 ("Imóvel Chronos"); (ii) incluir (a) as unidades nº 31, 34 e 38 do Green Ocean Village Condominium, localizado na Rodovia L.A.P.,

Rodesindo Pavan, nº 9.830, Bairro Estaleirinho, na Cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, objeto das matrículas nº 50.189, 50.192 e 50.196, respectivamente, todos do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú e de propriedade da Greenocean Camboriú Incorporações Imobiliárias S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 6.517, sala 03, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.610.829/0001-18 (“Imóveis Green Ocean”); e (b) o imóvel objeto da matrícula nº 57.002 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba/PR, de propriedade da Hestia Palmeira SPE Incorporações Imobiliárias Ltda. (“Imóvel Hemera”); (iii) incluir a nova garantia a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas, qual seja nova cessão fiduciária dos direitos creditórios, com condição suspensiva; (iv) substituir a Conta Centralizadora B pela Conta Centralizadora A, que passará a ser definida apenas como “Conta Centralizadora”; (v) alterar as definições de “Alienação Fiduciária de Imóvel”, “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, “Empreendimento”, e “Imóveis Garantia”, assim como inserir a definição de “Escriturador” e outros novos termos definidos naquele instrumento, na forma prevista abaixo; e (vi) estabelecer a forma de investimento dos recursos mantidos na Conta Centralizadora.

c) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Terceiro Aditamento”).

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1.. Termos: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Terceiro Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

1.1.1. Todos os termos definidos no presente Terceiro Aditamento desde que conflitantes com termos já definidos no Termo de Securitização, terão os significados que lhes são atribuídos neste Terceiro Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. Objeto: O presente Terceiro Aditamento tem por principal objeto a alteração do item “1.1. - Definições” do Termo de Securitização, de modo a (i) excluir todas as referências ao Imóvel

Chronos e tudo que dele derivar; (ii) incluir a alienação fiduciária dos Imóveis Grean Ocean e do Imóvel Hemera; (iii) alterar as definições de “Alienação Fiduciária de Imóvel”, “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, “Conta Centralizadora A”, “Empreendimento”, e “Imóveis Garantia”, (iv) excluir a definição de “Conta Centralizadora B” e “Contas Centralizadoras”; e (v) inserir as definições de de “Alienação Fiduciária de Imóvel Green Ocean”, “Alienação Fiduciária de Imóvel Hemera”, “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Chronos Com Condição Suspensiva”, “Contrato de Depositário”, “CRI Chronos”, “Depositário”, “Escriturador”, “Imóveis Green Ocean”, “Imóvel Hemera”; e (vi) estabelecer a forma de investimento dos recursos mantidos na Conta Centralizadora.

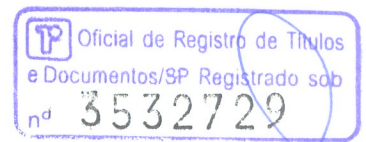
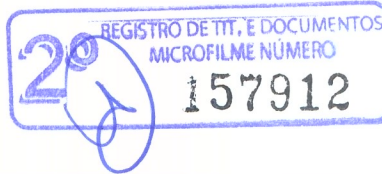
CLÁUSULA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

3.1. Alterações: De forma a ajustar o Termo de Securitização face às considerações da Cláusula Segunda acima, resolvem as Partes:

(i) Alterar o item “1.1. - Definições”, do Termo de Securitização, para alterar as definições de “Alienação Fiduciária de Imóvel”, “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, “Conta Centralizadora A”, “Empreendimento”, e “Imóveis Garantia”, bem como incluir as novas definições de “Alienação Fiduciária de Imóvel Green Ocean”, “Alienação Fiduciária de Imóvel Hemera”, “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Chronos Com Condição Suspensiva”, “Contrato de Depositário”, “CRI Chronos”, “Depositário”, “Escriturador”, “Imóveis Green Ocean”, “Imóvel Hemera”, nos seguintes termos:

“Alienação Fiduciária de Imóvel”: Alienação Fiduciária de Imóvel Gaia, Alienação Fiduciária de Imóvel Ilhas Gregas, Alienação Fiduciária de Imóvel Orfeu, Alienação Fiduciária de Imóvel Poseidon, e Alienação Fiduciária de Imóvel Tibagi, Alienação Fiduciária dos Imóveis Grean Ocean e Alienação Fiduciária de Imóvel Hemera, quando mencionadas em conjunto;

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Corfu, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Gaia, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Orfeu, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Poseidon, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Santorini, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Skiathos e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Tibagi, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Chronos Com Condição Suspensiva, quando mencionadas em conjunto;



<u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Chronos Com Condição Suspensiva”:</u>	Cessão fiduciária de Direitos Creditórios Chronos, constituída por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direito Creditórios em Garantia Com Condição Suspensiva e Outras Avenças, firmado em 03 de fevereiro de 2015, entre a Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário, o qual está condicionado à liberação da garantia constituída no âmbito da emissão dos CRI Chronos;
<u>“Conta Centralizadora”:</u>	Conta corrente nº 117976-4, mantida pela Emissora em nome do Patrimônio Separado, na agência nº 0895-8 do Banco Bradesco S.A., na qual serão creditados pelo Devedor, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e os recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>“Contrato de Depositário”:</u>	O Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, celebrado em 26 de janeiro de 2015, entre o Depositário, a Emissora e o Agente Fiduciário;
<u>“CRI Chronos”:</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 1ª Emissão da Emissora, a serem emitidos;
<u>“Depositário”:</u>	BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede no núcleo administrativo denominado “Cidade de Deus”, s/nº, na Vila Yara, na Cidade de Osasco, no Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12;
<u>“Empreendimentos”:</u>	Empreendimentos imobiliários desenvolvidos e/ou negociados pelo Devedor diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico sob controle comum, para os quais serão destinados os recursos provenientes das Debêntures, podendo, ainda, os recursos serem destinados a outros empreendimentos, incluindo, mas não se limitando, a aquisição de terrenos para o seu desenvolvimento, bem como o desenvolvimento e/ou negociação dos empreendimentos. Os Empreendimentos encontram-se descritos no Anexo I deste Termo;
<u>“Escriturador”:</u>	É a Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 50, 5º e 6º andares, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.918.160/0001-73;
<u>“Imóveis Garantia”:</u>	Imóvel Gaia, Imóvel Ilhas Gregas, Imóvel Orfeu, Imóvel Poseidon, e



Imóvel Tibagi; Imóveis Green Ocean e Imóvel Hemera;

“Imóveis Green Ocean”: Imóveis objeto das matrículas nº 50.189, 50.192 e 50.196, respectivamente, todos do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriu, de propriedade da Greenocean Camboriú Incorporações Imobiliárias S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 6.517, sala 03, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.610.829/0001-18;

“Imóvel Hemera”: Imóvel objeto da matrícula nº 57.002 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba/PR, de propriedade da Hestia Palmeira SPE Incorporações Imobiliárias Ltda..

(ii) Excluir as seguintes definições do item “1.1. - Definições”, do Termo de Securitização:

“Alienação Fiduciária de Imóvel Chronos”: *Alienação fiduciária do Imóvel Chronos, por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre o Devedor e a BSI;*

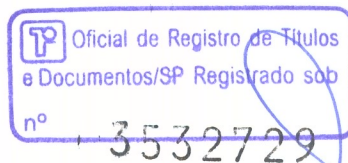
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Chronos”: *Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Chronos, constituída por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre o Devedor e a BSI;*

“Conta Centralizadora B”: *Conta corrente nº 117977-2, mantida pela Emissora em nome do Patrimônio Separado, na agência nº 0895-8 do Banco Bradesco S.A., na qual serão creditados pelo Devedor, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários;*

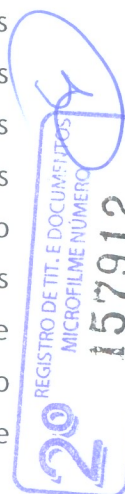
“Contas Centralizadoras”: *Conta Centralizadora A e Conta Centralizadora B;;*

“Imóvel Chronos”: *Imóvel objeto da matrícula nº 93.995, do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, de propriedade do Devedor;*

3.2. Adicionalmente, as Partes resolvem estabelecer a forma de investimento dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, inserindo, assim, o novo item 5.4. e seu subitem 5.4.1., nos seguinte termos:



“5.4. Investimentos: Os recursos decorrentes das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios serão mantidos na Conta Centralizadora, sendo que, a totalidade dos recursos mantidos na Conta Centralizadora deverão ser investidos em títulos públicos federais, fundos de investimento renda fixa ou referenciados DI, administrados por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito, e serão divididos em 3 (três) diferentes investimentos, da seguinte forma: (i) um deles deverá manter os direitos creditórios decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Santorini em relação às unidades que ainda estejam em estoque, conforme previstas no Anexo I naquele instrumento, e todos os demais recursos decorrentes de todas as demais Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, sendo que permanecerão bloqueados até o final pagamento de todas as Obrigações Garantidas, observada a Cascata de Pagamentos, definida no item 5.2. do Termo de Securitização; (ii) outro investimento deverá abranger a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Santorini e Poseidon que não estejam em estoque, conforme previstas no Anexo I naquele instrumento; e (iii) outro investimento deverá abranger o Fundo de Reserva, nos termos previstos neste Termo de Securitização.”



CLÁUSULA QUARTA - DAS RATIFICAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO

4.1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Terceiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4.2. Consolidação: Em função das alterações objeto deste Terceiro Aditamento, as Partes resolvem consolidar o Termo de Securitização e o seu anexo I, que passará a vigorar com a redação constante do Anexo , sendo certo que os demais anexos não sofreram qualquer alteração após a celebração do Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA - DO REGISTRO

5.1. Registro na Instituição Custodiante: O presente Terceiro Aditamento será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes deste instrumento, no prazo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA SEXTA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

6.1. Interpretação: Os termos e condições deste Terceiro Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

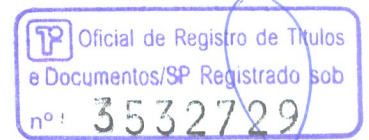
6.2. Controvérsia: As Partes envidarão seus melhores esforços para alcançar um acordo sobre uma disputa, controvérsia ou demanda oriunda, ou relacionada ao presente instrumento, incluindo, sem limitação, qualquer questão relacionada com a existência, validade, rescisão ou violação do presente instrumento ("Controvérsia").

6.3. Arbitragem. As Partes desde já convencionam que toda e qualquer Controvérsia será obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvida por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá por três árbitros, indicados de acordo com citado Regulamento ("Câmara"). A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá à Câmara. O procedimento arbitral terá: (i) lugar na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o Português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil. As Partes resolvem, de comum acordo que, para dirimir litígios, a Câmara deverá adotar primeiro as cláusulas deste instrumento e, na omissão, utilizará o disposto na legislação brasileira. Ressalta-se que no caso de conflito entre as normas prevalecerá o previsto neste instrumento.

6.4. Início do procedimento arbitral: A Parte interessada em iniciar o procedimento de arbitragem notificará a Câmara sobre sua intenção de começar um procedimento de arbitragem e, ao mesmo tempo, notificará também a outra parte, sujeito às normas da Câmara.

6.5. Indenização em caso de recusa do procedimento arbitral: A recusa, por qualquer das Partes, em celebrar o compromisso de arbitragem e/ou em estar vinculado pela decisão proferida na sentença de arbitragem será considerada uma violação às obrigações assumidas segundo o presente instrumento, e poderá dar origem a indenização.

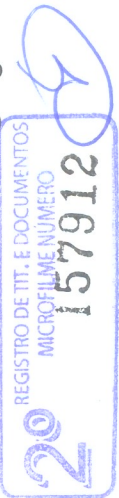
6.6. Sentença: A sentença da arbitragem será pronunciada após a conclusão do procedimento, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, segundo os requisitos da Lei nº 9.307/96 (Lei de Arbitragem Brasileira). Exceto conforme previsto na lei acima mencionada, nenhum recurso será interposto contra a sentença de arbitragem, a qual terá, para as partes, o valor de uma decisão final e inapelável.



6.7. Medida Cautelar: Não obstante as disposições estabelecidas acima, as partes não estão impedidas de buscar medidas cautelares em qualquer foro (ou qualquer outro remédio legal que não possa ser obtido segundo a Lei de Arbitragem Brasileira, incluindo, entre outras, a proteção específica fornecida pelo artigo 461 do Código de Processo Civil Brasileiro), cuja concessão seja considerada essencial o procedimento arbitral e a tutela de seus direitos. As partes reconhecem que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar junto a uma autoridade judicial competente não é incompatível com a escolha de uma corte de arbitragem, nem constituirá uma renúncia com relação à sua execução e/ou sujeição aos procedimentos de arbitragem.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2015.



**Oficial de Registro de Títulos e Documentos
de São Bernardo do Campo-SP**

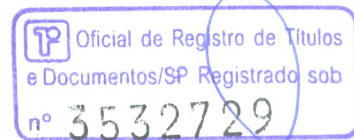
RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP: 09770-290 TELEFONE: (11) 4330-2311

APRESENTADO HOJE, PROTOCOLADO E REGISTRADO SOB Nº 157912
AVERBADO A MARGEM DO REG.156669
S.B. CAMPO, 19/02/2015.

OFICIAL DELEGADO: Bel. EDSON JOSÉ ZERBINATTI
OFICIAL SUBST.: Bel. CARLOS ALBERTO GAIA
Esc.Auts.: Bel. Luis A. do Nascimento
Belª Alexandra O. Santos - Jocival Jose da Silva

EMOL.	ESTADO	IPESP	R.CIVIL	T.JUSTIÇA	TOTAL
270,62	77,22	56,77	14,51	14,51	455,62

Selos e taxas recolhidos por verba



(Página de assinaturas 1/2 do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª séries da 1ª emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., firmado, em 03 de fevereiro de 2015, entre esta última e a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

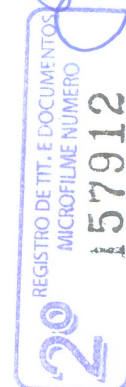
Ricardo Elson do Carmo
RG: 22.165.101-9
Assessor

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



(Página de assinaturas 2/2 do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª séries da 1ª emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., firmado, em 03 de fevereiro de 2015, entre esta última e a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Zélia Souza
Cargo: Procuradora

Nome: _____
Cargo: Ana Eugênia J.S. Queiroga
Procuradora

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

CPF/MF nº: _____

Alexandre Domingos Ferreira
RG: 27.572.689-7

Nome: Patricia dos Santos
CPF/MF nº: 222.416.408-54



Emol.
Estado
Ipesp
R. Civil
T. Justiça

Total

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.564.895/0001-25
Paulo Roberto de Carvalho Rego - Oficial

R\$ 288,94 Protocolado e prenotado sob o n. **3.541.858** em
R\$ 82,46 **11/02/2015** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 60,61 sob o n. **3.532.729**, em títulos e documentos.
R\$ 15,47 Averbado à margem do registro n. **3527569** em
26/11/2014

São Paulo, 11 de fevereiro de 2015

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial
Danilo de Moraes Oliveira - Oficial Substituto

microfilme
mentos.
27569 em
2015

DANILO DE MORAES OLIVEIRA
Escrevente Substituto

ANEXO I

Termo de Securitização Consolidado

“TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolatto, nº 111, sala 2.126, Centro, CEP 09750-730, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

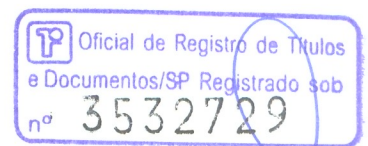
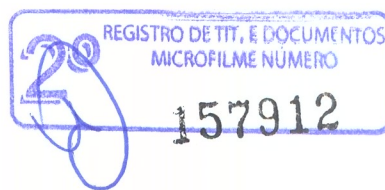
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento. Além disso, (a) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o



gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

<u>“Agência de Rating”:</u>	Lopes Filho & Associados, Consultores de Investimentos Ltda., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Araújo Porto Alegre, nº 36, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.511.508/0001-36;
<u>“Alienação Fiduciária de Ações”:</u>	Alienação Fiduciária Devedor e Alienação Fiduciária Héstia Construções, quando mencionadas em conjunto;
<u>“Alienação Fiduciária de Ações Devedor”:</u>	Alienação Fiduciária da totalidade das ações do Devedor, outorgada pelos acionistas do Devedor, mediante a formalização do “Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação fiduciária de Ações”;
<u>“Alienação Fiduciária de Ações Héstia Construções”:</u>	Alienação Fiduciária da totalidade das ações da Héstia Construções, outorgada pelos acionistas da Héstia Construções, mediante a formalização do “Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação fiduciária de Ações”;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>	Alienação Fiduciária de Imóvel Gaia, Alienação Fiduciária de Imóvel Ilhas Gregas, Alienação Fiduciária de Imóvel Orfeu, Alienação Fiduciária de Imóvel Poseidon, e Alienação Fiduciária de Imóvel Tibagi, Alienação Fiduciária dos Imóveis Grean Ocean e Alienação Fiduciária de Imóvel Hemera, quando mencionadas em conjunto;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel Gaia”:</u>	Alienação fiduciária do Imóvel Gaia, por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre a Héstia Realty 01, na qualidade de fiduciante, o Devedor e a BSI;
<u>“Alienação Fiduciária de</u>	Alienação fiduciária do Imóvel Ilhas Gregas, por meio do



<u>Imóvel Ilhas Gregas</u> :	<i>“Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre a Héstia Construções, na qualidade de fiduciante, o Devedor e a BSI;</i>
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel Orfeu”</u> :	<i>Alienação fiduciária do Imóvel Orfeu, por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre a Héstia Realty 02, na qualidade de fiduciante, o Devedor e a BSI;</i>
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel Poseidon”</u> :	<i>Alienação fiduciária do Imóvel Poseidon, por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre a Héstia Construções, na qualidade de fiduciante, o Devedor e a BSI;</i>
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel Tibagi”</u> :	<i>Alienação fiduciária do Imóvel Tibagi, por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre a Tibagi Realty SPE Incorporações Imobiliárias Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.500.077/0001-96, na qualidade de fiduciante, o Devedor e a BSI;</i>
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”</u> :	<i>Alienação Fiduciária de Quotas Héstia Realty 01, Alienação Fiduciária de Quotas Héstia Realty 02 e Alienação Fiduciária de Quotas Tibagi, quando mencionadas em conjunto;</i>
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas Héstia Realty 01”</u> :	<i>Alienação Fiduciária da totalidade das quotas da Héstia Realty 01, outorgada pelos sócios da Héstia Realty 01, mediante a formalização do “Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação fiduciária de Ações”;</i>
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas Héstia Realty 02”</u> :	<i>Alienação Fiduciária da totalidade das quotas da Héstia Realty 02, outorgada pelos sócios da Héstia Realty 02, mediante a formalização do “Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação fiduciária de Ações”;</i>
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas Tibagi”</u> :	<i>Alienação Fiduciária da totalidade das quotas da Tibagi Realty SPE Incorporações Imobiliárias Ltda., outorgada pelos sócios da Tibagi Realty SPE Incorporações Imobiliárias Ltda., mediante a formalização do “Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação fiduciária de Ações”;</i>
<u>“Avalista”</u> :	<i>Gustavo Luis Selig, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, residente e</i>

domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Eduardo Sprada, nº 4831, CEP 81270-010, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.385.539-16;

“Banco Liquidante”:

Banco Paulista S.A., acima qualificado, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;

“BM&FBOVESPA”:

BM&F BOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

“CCI”:

1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral emitida pelo Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

“Cedente”:

HÉSTIA PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, que tem por objeto social a participação no capital social de outras sociedades como acionista ou quotista, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, 6.517, sala 01, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.371.548/0001-64;

“Cessão de Créditos”:

A cessão onerosa, em caráter irrevogável e irretratável, pela Cedente à Emissora dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo seu principal, juros, atualização monetária, cobertura securitária, tarifa de cobrança e administração e demais acessórios e encargos perfeitamente descritos nas Debêntures Imobiliárias, nos termos do Contrato de Cessão;

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Corfu, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Gaia, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Orfeu, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Poseidon, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Santorini, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Skiathos e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Tibagi, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Chronos Com Condição Suspensiva, quando mencionadas em conjunto;

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Chronos Com Condição Suspensiva”:

Cessão fiduciária de Direitos Creditórios Chronos, constituída por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direito Creditórios em Garantia Com Condição Suspensiva e Outras Avenças, firmado em 03 de fevereiro de de 2015, entre a Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário, o qual está condicionado à liberação da

garantia constituída no âmbito da emissão dos CRI Chronos;

“Cessão Fiduciária de
Direitos Creditórios Corfu”:

Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Corfu, constituída por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre a Héstia Construções, na qualidade de fiduciante, o Devedor e a BSI;

“Cessão Fiduciária de
Direitos Creditórios Gaia”:

Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Gaia, constituída por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre a Héstia Realty 01, na qualidade de fiduciante, o Devedor e a BSI;

“Cessão Fiduciária de
Direitos Creditórios Orfeu”:

Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Orfeu, constituída por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre a Héstia Realty 02, na qualidade de fiduciante, o Devedor e a BSI;

“Cessão Fiduciária de
Direitos Creditórios
Poseidon”:

Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Poseidon, constituída por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre a Héstia Construções, na qualidade de fiduciante, o Devedor e a BSI;

“Cessão Fiduciária de
Direitos Creditórios
Santorini”:

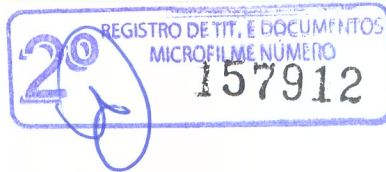
Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Santorini, constituída por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre a Héstia Construções, na qualidade de fiduciante, o Devedor e a BSI;

“Cessão Fiduciária de
Direitos Creditórios
Skiathos”:

Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Skiathos, constituída por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre a Héstia Construções, na qualidade de fiduciante, o Devedor e a BSI;

“Cessão Fiduciária de

Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Tibagi, constituída por



Direitos Creditórios Tibagi: meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data, entre a Tibagi Realty SPE Incorporações Imobiliárias Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.500.077/0001-96, na qualidade de fiduciante, o Devedor e a BSI;

“CETIP”: CETIP S.A. - Mercados Organizados;

“Conta Centralizadora”: Conta corrente nº 117976-4, mantida pela Emissora em nome do Patrimônio Separado, na agência nº 0895-8 do Banco Bradesco S.A., na qual serão creditados pelo Devedor, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários;

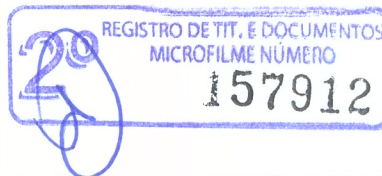
“Contrato de Cessão”: Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente e a Emissora, nesta data, mediante os quais foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários decorrentes da CCI;

“Contrato de Depositário”: O Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, celebrado em 26 de janeiro de 2015, entre o Depositário, a Emissora e o Agente Fiduciário;

“Contrato de Distribuição”: Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., celebrado nesta data entre a Emissora e o Coordenador Líder, para regular a distribuição pública dos CRI;

“Coordenador Líder”: SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 09750-730, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86;

“Créditos Imobiliários”: A totalidade do valor de principal das Debêntures, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e dos demais encargos, contratuais e legais, descritos nas Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelo Devedor, ou titulados pela Emissora, por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas



Debêntures;

“CRI”:

São os CRI Seniores e os CRI Subordinados;

“CRI Chronos”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 1ª Emissão da Emissora, a serem emitidos;

“CRI Seniores”:

São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na Cláusula Nona deste Termo, são pagas anteriormente ao pagamento os CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida no item 5.2 deste Termo. Dessa forma, os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI Seniores;

“CRI Subordinados”:

São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na Cláusula Nona deste Termo, são pagas anteriormente ao pagamento os CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida no item 5.2 deste Termo. Dessa forma, os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI Seniores;

“CVM”:

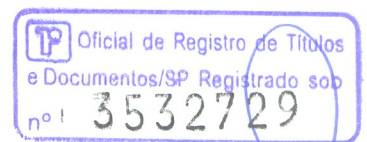
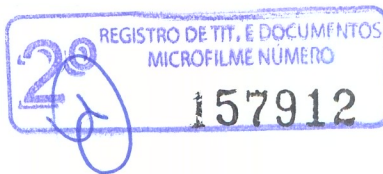
Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Emissão”:

14 de março de 2014;

“Debêntures”:

São as 500 (quinhentas) debêntures, emitidas pelo Devedor no valor total de R\$ 194.560.000,00 (cento e noventa e quatro milhões, quinhentos e sessenta mil reais) por meio do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Imobiliárias Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da Primeira Emissão da Héstitia Incorporações Imobiliárias S.A.” firmado nesta data, para o desenvolvimento dos Empreendimentos, descritos



“Depositário”:

e caracterizados no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures;
BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede no núcleo administrativo denominado “Cidade de Deus”, s/nº, na Vila Yara, na Cidade de Osasco, no Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12;

“Devedor”:

HÉSTIA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 6.317, sala 03, CEP 80240-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.740.868/0001-44;

“Dia Útil”:

Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou declarado feriado na República Federativa do Brasil;

“Documentos da Operação”: A Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI, as Garantias e o presente Termo, quando mencionados em conjunto;

“Emissão”:

A presente 1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora;

“Empreendimento”:

Empreendimentos imobiliários desenvolvidos e/ou negociados pelo Devedor diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico sob controle comum, para os quais serão destinados os recursos provenientes das Debêntures, podendo, ainda, os recursos serem destinados a outros empreendimentos, incluindo, mas não se limitando, a aquisição de terrenos para o seu desenvolvimento, bem como o desenvolvimento e/ou negociação dos empreendimentos. Os Empreendimentos encontram-se descritos no Anexo I deste Termo;

“Escritura de Emissão”:

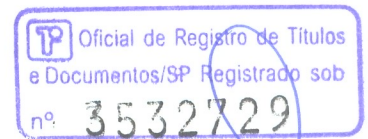
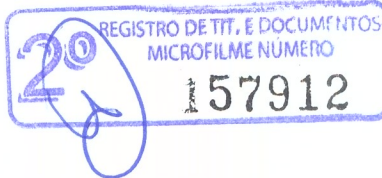
Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado nesta data, entre a Héstia Participações S.A. e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Héstia Participações S.A. para representar os Créditos Imobiliários;

“Escriturador”:

É a Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 50, 5º e 6º andares, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.918.160/0001-73;

“Fundo de Reserva”:

O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, nos termos do item 5.3 abaixo, para pagamento das despesas do



Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo;

“Garantias”:

O aval outorgado pelo Avalista no contrato de cessão, bem como as demais garantias outorgadas no âmbito do Contrato de Cessão, quais sejam, a Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Regime Fiduciário e, consequentemente, a constituição do Patrimônio Separado, quando considerados em conjunto, quando mencionadas em conjunto;

“Héstia Construções”:

HÉSTIA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 6.517, CEP 80240-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.539.737/0001-98;

“Héstia Realty 01”:

HÉSTIA REALTY 01 SPE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 6.517, sala 04, CEP 80240-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.316.228/0001-37;

“Héstia Realty 02”:

HÉSTIA REALTY 02 SPE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 6.517, sala 06, CEP 80240-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.256.644/0001-48;

“IPCA/IBGE”:

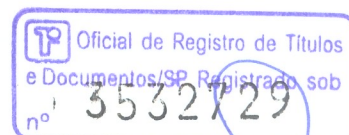
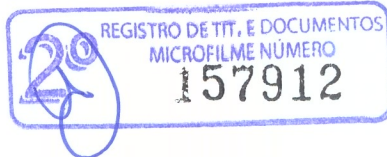
Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Imóvel Gaia”:

Imóvel objeto das matrículas nº 23.517, 25.633 e 83.415, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, de propriedade da Héstia Realty 01 SPE Incorporações Imobiliárias Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.316.228/0001-37;

“Imóvel Ilhas Gregas”:

As futuras unidades autônomas da matrícula nº 26.604 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, exclusivamente sobre as frações do terreno que corresponderão (1) às futuras unidades autônomas apartamentos nº 11, 12, 13, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 61, 64, 71, 72, 73, 74, 83, 84, 93, 94, 101, 102, 103, 111, 112, 114 da Torre 2 - Santorini, (2) às futuras



unidades autônomas apartamentos nº 11, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 52, 53, 54, 61, 62, 64, 71, 72, 73, 81, 83, 91, 92, 94, 101, 104, 111, 112, 113; vagas de garagem nº: 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 da Torre 2 - Santorini, (3) às futuras unidades autônomas apartamentos nº 11, 12, 13, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 64, 71, 72, 82, 84, 91, 94, 101, 104, 111, 113, 114 da Torre 4 - Corfu; (4) às futuras unidades autônomas apartamentos nº 11, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 61, 63, 64, 71, 73, 74, 81, 82, 83, 91, 92, 94, 101, 111, 112, 113; vagas de garagem nº: 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 294, 295, 296, 297, 298, 300, 301, 302, 303, 306, 309, 310, 313, 314, 316, 317, 319, 321, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 333, 335, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356 da Torre 5 - Corfu e (5) às futuras unidades autônomas lojas nº 04, 05, 06, apartamentos nº 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 51, 52, 53, 54, 55, 61, 62, 63, 64, 65, 71, 72, 74, 75, 81, 84, 85, 92, 93, 94, 102, 105, 111, 112, 113, 114; vagas de garagem nº 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 408, 409, 410, 411, 412, 414, 415, 416, 418, 419, 420, 425 da Torre 6 - Skiathos, todas do Edifício Ilhas Gregas, de propriedade da Héstia Construções;

“Imóvel Hemera”:

Imóvel objeto da matrícula nº 57.002 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba/PR, de propriedade da Hestia Palmeira SPE Incorporações Imobiliárias Ltda.;

“Imóvel Orfeu”:

Imóvel objeto da matrícula nº 42.805, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, de propriedade da Héstia Realty 02 SPE Incorporações Imobiliárias Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.256.644/0001-48;

“Imóvel Poseidon”:

Imóvel objeto das matrículas nº 92.975, 92.976, 92.977, 92.978, 92.979, 92.980, 92.981, 92.982, 92.983, 92.984, 92.985, 92.986, 92.987, 92.988, 92.989, 92.990, 92.991, 92.992, 92.993, 92.994, 92.995, 92.996, 92.997, 92.998, 92.999, 93.000, 93.001, 93.002, 93.003, 93.004, 93.005, 93.006, 93.007, 93.008, 93.009, 93.010, 93.011, 93.012, 93.013, 93.014, 93.015, 93.016, 93.017, 93.018, 93.019, 93.020, 93.021, 93.022, 93.023, 93.024, 93.025, 93.026, 93.027, 93.028, 93.029, 93.030, 93.031, 93.032, 93.033, 93.034, 93.035, 93.036, 93.037, 93.038, 93.039, 93.040, 93.041 e 93.042, do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, de propriedade da Héstia Construções;

“Imóvel Tibagi”:

Imóvel objeto da matrícula nº 9.853, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, de propriedade da Tibagi Realty SPE Incorporações Imobiliárias Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.500.077/0001-96;

“Imóveis Garantia”:

Imóvel Gaia, Imóvel Ilhas Gregas, Imóvel Orfeu, Imóvel Poseidon, e Imóvel Tibagi; Imóveis Green Ocean e Imóvel Hemera;

“Imóveis Green Ocean”:

Imóveis objeto das matrículas nº 50.189, 50.192 e 50.196, respectivamente, todos do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriu, de propriedade da Greenocean Camboriú Incorporações Imobiliárias S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 6.517, sala 03, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.610.829/0001-18;

“Instituição Custodiante”:

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada Galeão, 2.789, grupo 310, CEP 21931-387, inscrita no CNPJ/MF sob o

nº 10.372.647/0001-06, que fará a custódia da CCI;

“Instrução CVM nº 414”:

Instrução CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;

“Instrução CVM nº 476”:

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;

“Lei nº 9.514/1997”:

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;

“Lei nº 10.931/2004”:

Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

“Patrimônio Separado”:

Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e respectivas Garantias, 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;

“Preço de Aquisição” ou
“Valor da Cessão”:

Valor a ser pago pela Emissora a cada Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, quando do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão;

“Regime Fiduciário”:

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e Garantias, incluindo as Contas Centralizadoras, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

“Servicer”:

BFI Capital Group Participações Ltda., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado do São Paulo, na Rua Jose Versolato, nº 111, sl. 2.126, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.998.194/0001-82;

“Subordinação”:

Preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI

Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os segundos, em estrita observância à Cascata de Pagamentos, definida no item 5.2 deste Termo.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e cedidos à Emissora nos termos dos Contratos de Cessão, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2. Autorização: A presente Emissão foi autorizada pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 23 de janeiro de 2014, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 07 de fevereiro de 2014, sob o nº 60.648/14-4.

2.3. Vinculação: A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal total de R\$ 194.560.000,00, (cento e noventa e quatro milhões, quinhentos e sessenta mil reais) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II deste Termo.

2.3.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pela CCI, emitida pelas Cedentes sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/2004, e encontram-se descritos no Contrato de Cessão.

2.3.2. A CCI foi emitida sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão, bem como o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo de Securitização encontram-se devidamente custodiados junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18, e § único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

2.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão e da negociação da CCI por meio dos sistemas administrados pela CETIP.

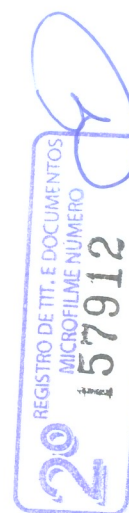
2.5. Preço de Aquisição: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representam, a Emissora pagará à Cedente, após o atendimento das Condições Precedentes, o Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.

2.6. Cobrança: A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários será realizada pelo Servicer. A cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, caso necessário, será realizada pela Emissora, mediante a contratação de assessores e/ou advogados especializados.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Emissão: Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI, que integram a 1ª e 2ª Séries de sua 1ª Emissão, com as características descritas a seguir.

1ª Série - CRI Seniores	2ª Série - CRI Subordinados
1. Emissão: 1ª;	1. Emissão: 1ª;
2. Série: 1ª;	2. Série: 2ª;
3. Quantidade de CRI Seniores: 100 (cem);	3. Quantidade de CRI Subordinados: 400 (quatrocentos);
4. Valor Global da Série: R\$ 48.640.000,00 (quarenta e oito milhões, seiscentos e quarenta mil);	4. Valor Global da Série: R\$ 145.920.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões, novecentos e vinte mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 486.400,00 (quatrocentos e oitenta e seis mil e quatrocentos reais);	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 364.800,00 (trezentos e sessenta e quatro mil e oitocentos reais);
6. Prazo da Emissão: 2.192 (dois mil, cento e noventa e dois) dias;	6. Prazo da Emissão: 2.192 (dois mil, cento e noventa e dois) dias;
7. Atualização Monetária: IPCA/IBGE;	7. Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
8. Juros Remuneratórios: 7,5% (sete vírgula cinco por cento) ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada 30/360 a partir da Data de Emissão;	8. Juros Remuneratórios: 7,5% (sete vírgula cinco por cento) ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada 30/360 a partir da Data de Emissão;
9. Período de Carência Inicial: 23 (vinte e três) meses, conforme disposto no Anexo I deste Termo de Securitização;	9. Período de Carência Inicial: não há;
10. Periodicidade de Pagamento de	10. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: conforme item 11 abaixo;



1ª Série - CRI Seniores

Amortização e Juros Remuneratórios: Semestral, conforme disposto no Anexo I deste Termo de Securitização;

- 11. Primeiro Pagamento de Amortização e Juros: em 14 de março de 2016, sendo que os Juros Remuneratórios calculados entre a Data de Emissão e 14 de fevereiro de 2016 serão incorporados ao Valor Nominal e os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item (9) acima;*
- 12. Regime Fiduciário: Sim;*
- 13. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: CETIP;*
- 14. Data de Emissão: 14 de março de 2014;*
- 15. Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;*
- 16. Data de Vencimento Final: 14 de março de 2020;*
- 17. Taxa de Amortização: de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo;*
- 18. Garantia flutuante: Não; e*
- 19. Garantias: Aval do Avalista, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e*

2ª Série - CRI Subordinados

- 11. Pagamento de Amortização e Juros: em 14 de março de 2020;*
- 12. Regime Fiduciário: Sim;*
- 13. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: CETIP;*
- 14. Data de Emissão: 14 de março de 2014;*
- 15. Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;*
- 16. Data de Vencimento Final: 14 de março de 2020;*
- 17. Taxa de Amortização: de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo;*
- 18. Garantia flutuante: Não; e*
- 19. Garantias: Aval do Avalista, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio*



1ª Série - CRI Seniores
consequente constituição do Patrimônio Separado.

2ª Série - CRI Subordinados
Separado.

3.2. Registro: Os CRI da presente Emissão serão registrados, para distribuição no mercado primário, e, para negociação no mercado secundário, na CETIP.

3.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na CETIP.

3.4. Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, atualizado, acrescido da respectiva remuneração (juros remuneratórios e correção monetária) descrita neste Termo, conforme o caso, calculada pro rata temporis, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Subscrição").

3.5. Correção Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação anual do IPCA/IBGE, com base na seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde,

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

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

Onde:

NI_n = valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês de atualização. Para a primeira data de atualização, o NI_n será o número-índice do IPCA/IBGE do mês de janeiro (e publicado em fevereiro).

NI_0 = é o valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Emissão ou da última Data de Atualização, conforme o caso. Para a primeira data de atualização, o NI_0 será o número-índice do IPCA/IBGE do mês de janeiro (e publicado em fevereiro).

Observações:

(i) A correção monetária se dará em bases anuais de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, todo dia 14 de março de cada ano ("Data de Atualização"), sendo a primeira Data de Atualização em 14 de março de 2015.

(ii) O termo "número-índice" refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística com todas as casas decimais.

3.5.1. Na hipótese de o IPCA/IBGE do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a variação acumulada dos 3 (três) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, deverão ser compensadas na data de pagamento imediatamente subsequente.

3.6. Remuneração dos CRI: A remuneração dos CRI ("Remuneração") compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos e a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

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

VNa : Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 3.5. acima.

Fator de Juros = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

i = Taxa de juros informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 360 dias;

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão ou data de aniversário mensal anterior e a data de atualização; e

dct = Número de dias corridos existentes entre a data de emissão e a primeira data de aniversário, ou entre a data de aniversário anterior e a próxima data de aniversário.

3.7. Amortização: O Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores será amortizado em 9 (nove) parcelas semestrais (cada uma, uma “Parcela Semestral de Amortização”), sendo a amortização paga no dia 14 de cada mês de março e setembro. A primeira data de pagamento da Parcela Semestral de Amortização será o dia 14 de março de 2016. O Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados será amortizado em uma única parcela em 14 de março de 2020.

3.7.1. O cálculo da parcela de amortização semestral do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times \left(\frac{Ta}{100} \right)$$

Onde:

AMi = Valor Unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas

decimais, sem arredondamento;

VNa = Saldo do valor nominal atualizado, considerando com 8 (oito) casas decimais;

Ta = i -ésima taxa de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais.

3.7.2. O cálculo da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM = VNa \times \left(\frac{Ta}{100}\right)$$

Onde:

AM = Valor Unitário de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor nominal atualizado, considerando com 8 (oito) casas decimais;

Ta = taxa de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais.

3.8. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na CETIP, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular dos CRI na sede da Emissora.

3.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.9.1. Sempre que o dia do mês correspondente à data de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora coincida com uma sexta-feira ou dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da data de vencimento.

3.9.2. A prorrogação prevista no subitem 3.9.1., acima, se justifica em virtude da

necessidade de haver um intervalo de pelo menos um Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

3.10. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sétima abaixo.

3.11. Negociação: Os CRI da presente Emissão serão registrados, para distribuição no mercado primário, e, para negociação no mercado secundário, nos sistemas administrados pela CETIP.

CLÁUSULA QUARTA - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Distribuição: A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. A Emissão será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, exclusivamente para fins de informar a base de dados, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos do artigo 1º, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA"), condicionado à expedição de diretrizes específicas

4.1.1. A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV, do artigo 109, da Instrução CVM nº 409, deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

4.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores qualificados e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) investidores qualificados.

4.1.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

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

- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

4.1.4. 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, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.1.5. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476.

4.1.6. 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 4.1.5, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

4.1.7. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores.

4.1.8. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

CLÁUSULA QUINTA - GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTO

5.1. Garantias: Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora. Além do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula Sétima abaixo, foram constituídas as seguintes Garantias no âmbito do Contrato de Cessão:

- a) Aval do Avalista;
- b) Alienação Fiduciária de Ações;
- c) Alienação Fiduciária de Imóvel;

- d) *Alienação Fiduciária de Quotas; e*
- e) *Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.*

5.2. Cascata de Pagamentos: Os CRI Seniores e os CRI Subordinados deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- a) *Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;*
 - (i) *Juros Remuneratórios dos CRI Seniores;*
 - (ii) *Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;*
 - (iii) *Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;*
- b) *Amortização dos CRI Seniores, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;*
- c) *Amortização dos CRI Subordinado, conforme subitem 5.2.1. abaixo.*

5.2.1. O pagamento dos juros vincendos dos CRI Subordinados, a amortização dos CRI Subordinados e os encargos moratórios eventualmente incorridos, ocorrerão exclusivamente no dia 14 de março de 2020.

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

5.2.3. Considerando-se que os CRI Subordinados serão pagos de acordo com a prioridade de recebimento prevista no item 5.2., acima, esses CRI Subordinados não serão considerados inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pela observância da ordem estabelecida pela Cascata de Pagamentos.

5.2.4. Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Cascata de Pagamentos, serão integralmente devidos aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção entre si, a título de prêmio pela Subordinação.

5.2.5. Após a amortização dos CRI Seniores, a Emissora poderá exercer, em favor dos titulares dos CRI Subordinados, o resgate antecipado dos CRI Subordinados ("Resgate Antecipado dos CRI Subordinados"), mediante a dação em pagamento dos Créditos Imobiliários aos titulares dos CRI Subordinados.

5.2.5.1. Para fins do Resgate Antecipado dos CRI Subordinados, a Emissora convocará a assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de promover a dação dos Créditos Imobiliários em função do Resgate Antecipado dos CRI Subordinados, observado o quórum estabelecido no item 6.1 abaixo. Caso não se consiga estabelecer uma regra para operacionalizar a dação em pagamento no prazo de até 90 (noventa) dias a Emissora efetuará no prazo de até 10 (dez) dias úteis o cancelamento da CCI na CETIP e ato contínuo, a dação em pagamento aos titulares dos CRI Subordinados, proporcionalmente ao valor dos CRI que detenham.

5.2.5.2. Os titulares dos CRI Subordinados receberão os Créditos Imobiliários no estado em que se encontram, inclusive com atrasos, passando a ser seus exclusivos credores, ficando obrigados a administrar referidos Créditos Imobiliários em seu nome e a cientificar o Devedor da dação em pagamento ora efetivada para os fins do artigo 290 do código Civil, em até 30 dias da ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI Subordinados.

5.2.5.3. A Emissora se obriga a repassar aos titulares dos CRI Subordinados eventuais pagamentos dos Créditos Imobiliários que lhe sejam feitos diretamente pelo Devedor a qualquer tempo, bem como a transferir a administração dos Créditos Imobiliários (informações, documentos, ações, etc) para os titulares dos CRI Subordinados, na hipótese da administração dos Créditos Imobiliários ser feita diretamente pela Emissora.

5.2.5.4. Com a transferência dos Créditos Imobiliários, os Investidores conferem à Emissora em caráter irrevogável e irretratável, a mais ampla, geral e irrestrita quitação dos CRI.

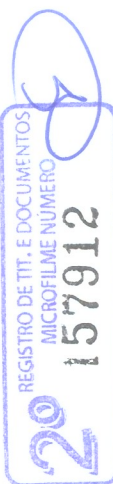
5.3. Fundo de Reserva: Será constituído na Conta Centralizadora um Fundo de Reserva no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), mediante a retenção de parte dos valores pagos pelo Devedor referentes aos Créditos Imobiliários, a ser utilizado, conforme a necessidade, independentemente de qualquer comunicação ou interpelação prévia, para o pagamento de despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal.

5.3.1. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva poderão ser aplicados pela Emissora em títulos públicos federais, fundos de investimento renda fixa ou referenciados DI,

administrados por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito ou certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito.

5.3.2. O eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, ao final da Emissão, ficará com a Emissora e não será devido aos investidores.

5.4. Investimentos: Os recursos decorrentes das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios serão mantidos na Conta Centralizadora, sendo que, a totalidade dos recursos mantidos na Conta Centralizadora deverão ser investidos em títulos públicos federais, fundos de investimento renda fixa ou referenciados DI, administrados por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito, e serão divididos em 3 (três) diferentes investimentos, da seguinte forma: (i) um deles deverá manter os direitos creditórios decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Santorini em relação às unidades que ainda estejam em estoque, conforme previstas no Anexo I naquele instrumento, e todos os demais recursos decorrentes de todas as demais Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, sendo que permanecerão bloqueados até o final pagamento de todas as Obrigações Garantidas, observada a Cascata de Pagamentos, definida no item 5.2. do Termo de Securitização; (ii) outro investimento deverá abranger a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Santorini e Poseidon que não estejam em estoque, conforme previstas no Anexo I naquele instrumento; e (iii) outro investimento deverá abranger o Fundo de Reserva, nos termos previstos neste Termo de Securitização.”



CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária Voluntária e Resgate Antecipado Voluntário: A Emissora poderá, realizar a amortização extraordinária limitados a 98% do Saldo do Valor Nominal e/ou o resgate antecipado dos CRI, desde que haja aprovação de 100% (cem por cento) mais um dos titulares dos CRI Seniores.

6.2. Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Compulsório: Os CRI Seniores serão amortizados extraordinariamente, total ou parcialmente, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, na hipótese de pagamento, pelo Cedente, da Multa Indenizatória definida no Contrato de Cessão, ou ainda no caso de Resgate Antecipado dos CRI Subordinados, nos termos do item 5.3.2 acima.

6.2.1. Em caso de amortização extraordinária compulsória dos CRI Seniores, o valor a ser pago aos titulares dos CRI Seniores será correspondente à parcela não amortizada do saldo devedor atualizado dos CRI Seniores, calculado na forma deste Termo.

6.2.2. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses descritas no item 6.2 acima para promover a amortização extraordinária dos CRI Seniores vinculados ao presente Termo. Neste caso, o Agente Fiduciário deverá informar aos titulares dos CRI Seniores o evento que ensejará a amortização extraordinária no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento, através de notificação expressa da Emissora nesse sentido.

6.2.3. A amortização extraordinária compulsória será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará exclusivamente os CRI Seniores. No caso de amortização extraordinária compulsória parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP e/ou à BM&FBOVESPA, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de formalização de aditamento ao presente Termo.

6.3. Manutenção dos CRI Subordinados: Após o pagamento de todos os CRI Seniores, se a manutenção dos CRI Subordinados, tendo-se em vista o seu saldo devedor à época, se tornar inviável ou onerosa em razão das despesas suportadas pelo Patrimônio Separado no período, a Emissora convocará assembleia geral dos titulares dos CRI Subordinados, para que estes deliberem ou pela manutenção dos CRI Subordinados, ou pelo recebimento dos Créditos Imobiliários remanescentes à época em pagamento dos CRI Subordinados, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos neste Termo.

6.3.1. Na hipótese de a assembleia geral deliberar pelo recebimento dos Créditos Imobiliários em pagamento dos CRI Subordinados, a Emissora entregará aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção para cada um deles, todas as CCI remanescentes.

CLÁUSULA SÉTIMA - REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e Garantias, incluindo as Contas Centralizadoras, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

7.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/2004, através da declaração contida no Anexo VI deste Termo.

7.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

7.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

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

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

CLÁUSULA OITAVA - TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 8.2., abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

8.2. Eventos: Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da

administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 8.3. a 8.4, acima:

- a) requerimento de autofalência, pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora ou Devedor, bem como a existência de quaisquer outras situações que possam caracterizar a insolvência civil da Emissora ou Devedor;
- b) decretação de intervenção, judicial ou não, na administração da Devedor;
- c) caso qualquer Garantia não seja devidamente constituída no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da Data de Emissão, incluindo a averbação de cara Alienação Fiduciária de Imóvel na respectiva matrícula;
- d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário;
- e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário;
- f) inadimplemento de qualquer das obrigações constantes na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo, mas não se limitando ao não repasse de recebíveis pela respectiva Conta Centralizadora, conforme estabelecido em cada Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- g) caso seja proposta medida judicial ou extrajudicial contra a Emissora ou Devedor que, a critério dos titulares dos CRI Seniores, possa afetar a habilidade da Emissora ou Devedor de pagar as suas obrigações oriundas de cada CRI ou prejudicar ou suspender a eficácia ou, ainda, o exercício pleno dos direitos dos titulares dos CRI Seniores oriundos dos demais Instrumentos de Garantias;
- h) redução do capital social da Emissora ou do Devedor que, a critério dos titulares dos CRI Seniores, seja considerada de risco para a presente operação;
- i) caso a Emissora ou o Devedor venha a ter o seu controle societário alterado, direta ou indiretamente, sem que obtenha previamente a concordância dos titulares dos CRI Seniores;
- j) modificação do objeto social da Emissora ou do Devedor de modo a alterar substancialmente o ramo de negócios atualmente por eles explorado, sem que obtenha previamente a concordância dos titulares dos CRI Seniores, em relação à modificação;

REGISTRO DE TÍT. E DOCUMENTOS
MICROFILME NÚMERO
20

- k) em caso de transformação, incorporação, fusão ou cisão da Emissora ou Devedor, ou qualquer outra alteração da estrutura societária da Emissora ou Devedor, sem que seja obtida previamente, a concordância dos titulares dos CRI Seniores, em relação à operação;
- l) em caso de falsidade ou inexatidão, a qualquer tempo, das declarações prestadas pela Emissora, pelo Devedor e/ou pelo Avalista nos Documentos da Operação;
- m) em caso de desapropriação ou sinistro, parcial ou total, dos Imóveis Garantia, que comprometa ou possa vir a comprometer, parcial ou totalmente, na visão dos titulares dos CRI Seniores, os cronogramas dos Empreendimentos;
- n) inadimplemento ou rescisão, por motivo imputável ao Devedor, seus controladores, procuradores ou contratados, de qualquer dos Documentos da Operação;
- o) caso a Emissora não promova a avaliação, ao menos anualmente, da classificação de risco, nos termos da Cláusula Onze abaixo, ou caso tal classificação de risco seja inferior a A- na escala da Agência de Rating; e
- p) em caso de perda da integralidade do patrimônio do Avalista.

8.2. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos titulares dos CRI Seniores, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

8.3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A assembleia geral dos titulares dos CRI Seniores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

8.3.1. Na hipótese de a assembleia deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os titulares de CRI Seniores deverão deliberar sobre (1) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração ou (2) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA NONA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, empresa de medição de obra, agência de rating, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do Devedor ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e
- f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

9.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 9.1., acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI Seniores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

9.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 9.1. e

REGISTRO DE TÍT. E DOCUMENTOS
MICROFILME NÚMERO
20 157912

9.2., acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 9.1., acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI.

9.3.1. 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 detidos, na data da respectiva aprovação.

9.3.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 9.3., acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora, 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 propostos contra o Devedor, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da 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 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 e do Contrato de Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DEZ - RISCOS

10.1. Riscos: 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 ao Devedor e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os titulares de CRI;

Riscos de Inadimplemento: os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento do Devedor, suas fiadoras e coobrigadas, no pagamento dos Créditos Imobiliários. O inadimplemento do Devedor, suas fiadoras e coobrigadas, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de

tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

Risco de Amortização Extraordinária ou Antecipada: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou antecipada. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

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

Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do imóvel objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários;

Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela AMBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Demais Riscos: os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação do Devedor, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

11.2. Disponibilização: O relatório completo será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível nos sites da Emissora e da Agência de Rating.

11.3. Entrega ao Agente Fiduciário: A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta Emissão.

11.4. Atualização: O relatório de classificação de risco será atualizado anualmente no curso desta Emissão, enquanto existirem CRI em circulação.

11.4.1. A Emissora poderá solicitar o cancelamento do acompanhamento anual desta Emissão e, para tanto, deverá solicitar a anuência prévia dos investidores, mediante deliberação em assembleia geral.

CLÁUSULA DOZE - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão e no respectivo Aditamento;
- (vi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente, o Devedor ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (viii) ressalvada as Condições Suspensivas definidas nas Alienações Fiduciárias de Imóveis, o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real;
- (ix) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente, o Devedor ou a Emissora em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;
- (xi) o Imóvel sobre o qual foi construído o Edifício está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

- (xii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
- (xiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (xiv) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

12.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

12.3. Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

12.3.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) data de vencimento final dos CRI;
- e) valor pago aos titulares dos CRI no mês;
- f) valor recebido do Devedor; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

12.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRI, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

12.5. Contratação de Banco Liquidante: A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

12.6. Prestadores de Serviço: A destituição ou renúncia do: (i) do Agente Fiduciário; (ii) da Instituição Custodiante; (iii) do Banco Liquidante; (iv) da Agência de Rating; ou (v) de quaisquer outros prestadores de serviços da presente Emissão ("Prestadores de Serviço") será realizada nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviço, ficando a nomeação do novo prestador condicionada à prévia aprovação, seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI Seniores que representem a 100% (cem por cento) mais um dos CRI Seniores em circulação.

12.6.1. Na hipótese de substituição de qualquer Prestador de Serviço de que trata o item 12.6., acima, a Emissora indicará uma relação de até 3 (três) empresas de primeira linha, referendando a ordem de preferência de cada um dos indicados ("Ordem de Preferência"), para substituir o Prestador de Serviço, cabendo à assembleia geral deliberar sobre a nomeação do novo prestador.

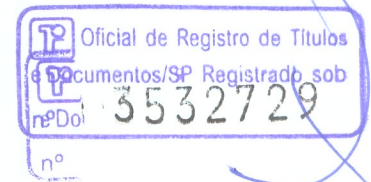
12.6.2. Caso nenhuma das empresas indicadas pela Emissora seja nomeada pela assembleia geral, esta deverá indicar, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias, contados da data da assembleia, um novo prestador de serviço, e este deverá ser aprovado pela Emissora, mediante manifestação por escrito desta.

12.6.3. Havendo discordância da Emissora em relação à indicação realizada pela assembleia geral, decidirá-se a nomeação do novo prestador de serviço mediante confrontação de orçamentos: (i) do primeiro indicado na Ordem de Preferência da Emissora; e (ii) da empresa indicada pela assembleia geral, nos termos do item 7.5.2. Será contratado aquele que, mantidos os termos e condições dos contratos anteriores, apresentar o menor orçamento ("Novo Prestador de Serviço").

12.7. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

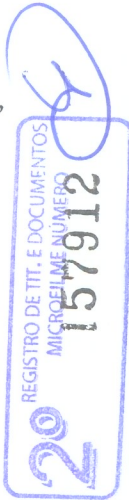


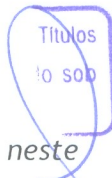
13.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- c) 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 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/1983.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) acompanhar e monitorar as Garantias;
- c) acompanhar e monitorar os eventos do item 8.2 acima;
- d) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- e) promover, nas hipóteses previstas neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- f) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;





- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo acerca dos Créditos Imobiliários e Garantias;
- i) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- j) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- k) notificar os investidores, no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis, contado a partir da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- l) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- m) acompanhar o valor unitário dos CRI calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;
- n) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, conforme estipulado no presente Termo; e
- o) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.



13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas trimestrais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização e as demais, nas mesmas datas dos trimestres subsequentes.

13.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao

exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

13.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 13.4, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

13.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação do mesmo índice de atualização monetária dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo.

13.4.4. A remuneração definida no item 13.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

13.4.6. As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

REGISTRO DE TÍT. E DOCUMENTOS
MICROFILME NÚMERO
157912
20

13.4.8. A remuneração definida no item 13.4, 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.

13.4.9 Em caso de inadimplemento financeiro pela Emissora, nos termos do item 13.4. acima, não sanado nos prazos previstos nos documentos da operação será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora, para assessoria aos titulares dos CRI em processo de renegociação das condições dos CRI requerido pela Emissora, bem como para (i) comparecimento em reuniões formais com Emissora e/ou titulares dos CRI e Assembleias Gerais de Titulares de CRI; e (ii) implementação das consequentes decisões tomadas pelos titulares de CRI.

13.4.10 Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos titulares dos CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares dos CRI, 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, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.5. 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, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

13.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto dos titulares dos CRI Seniores;
- c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

13.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6., acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.8. Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

CLÁUSULA CATORZE - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

14.1. Assembleia Geral de Titulares de CRI: As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos titulares dos CRI Seniores, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos titulares dos CRI Seniores nas referidas assembleias obrigarão a todos os titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

14.1.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetam, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores: (i) remuneração e amortização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da assembleia geral dos titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) diminuição da Subordinação prevista neste Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Seniores; (viii) demais obrigações e deveres dos titulares dos CRI Subordinados, entre outros.

14.1.2. É vedado às assembleias gerais referidas no item 14.1., acima, no entanto, deliberar pelo aumento da Subordinação prevista neste Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Subordinados. Nesta hipótese, as assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria somente serão convocadas e essa matéria somente será deliberada pelos titulares dos CRI Subordinados, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda.

14.1.3. Uma vez integralmente amortizados todos os CRI Seniores, as assembleias gerais dos titulares dos CRI passarão a ser convocadas e as matérias nelas discutidas passarão a ser deliberadas somente pelos titulares dos CRI Subordinados, de acordo com os mesmos quóruns e demais disposições previstos neste Termo.

14.1.4. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta cláusula décima segunda. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da assembleia geral dos titulares de CRI de cada série, prevalece o disposto no item 14.1., acima.

14.2. Realização das Assembleias: Respeitado o disposto no item 12.1. e seus subitens, acima, os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/1997, bem como o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.3. Competência para Convocação: A assembleia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto conforme item 12.1 e seu subitens, acima.

14.4. Convocação: A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante envio de correspondência a cada um dos titulares dos CRI, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI Seniores e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto conforme item 14.1. e seu subitem, acima.

14.5. Presidência: A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto conforme item 12.1 e seus subitem, acima.

14.6. Outros Representantes: Sem prejuízo do disposto no item 14.7, 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.

14.7. Representantes 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.

14.8. Deliberações: Para os fins deste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 100% (cem por cento) dos CRI Seniores em circulação, observado o disposto no item 14.9. e seu subitem 14.9.1, abaixo.

14.8.1. Respeitado o disposto no item 14.1., acima, e seus subitem, acima, cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

14.9. Apuração: Sem prejuízo do disposto no item 12.1 e seus subitem, acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas,

controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

14.9.1. Também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da assembleia geral: (i) os votos em branco; e (ii) os votos dados por titulares de CRI em conflito de interesses, como aqueles emitidos pelas Cedentes enquanto titulares dos CRI Subordinados, ressalvada a hipótese em que estas sejam as únicas titulares dos CRI Subordinados.

14.10. Validade: As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quoruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

14.11. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos titulares dos CRI a que comparecerem todos os titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

REGISTRO DE TÍT. E DOCUMENTOS
MICROFILME NÚMERO
20157912

CLÁUSULA QUINZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os

investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

REGISTRO DE TÍT. E DOCUMENTOS
MIGUEL L. NUNES
157912
20

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 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

REGISTRO DE TÍT. E DOCUMENTOS
MICROFILME NÚMERO
20 157912

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 2% (dois por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 6.983/2009. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

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

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

do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela 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 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

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

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

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de 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 DEZESSEIS - PUBLICIDADE

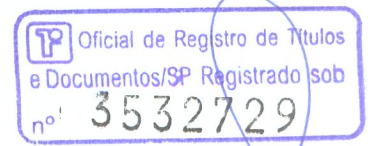
16.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital nos jornais em que a Emissora publica seus atos societários.

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO

17.1. Registro: O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes deste instrumento.

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por



escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Endereço: Rua José Versolatto, nº 111, sala 2.126, Centro, CEP 09750-730, Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo

At.: Sr. Ricardo Carmo/Alexandre Ferreira

E-mail: ricardo@bsicapital.com.br / alexandre.f@bsicapital.com.br

Para o Agente Fiduciário:

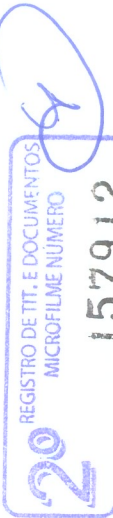
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Sra. Viviane Rodrigues

E-mail: vrodriques@planner.com.br

Fone: (11) 2172-2628



18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo.

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações: Sempre que solicitada pelos titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

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

19.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

CLÁUSULA VINTE - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

20.1. Interpretação: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Controvérsia: As Partes envidarão seus melhores esforços para alcançar um acordo sobre uma disputa, controvérsia ou demanda oriunda, ou relacionada ao presente instrumento, incluindo, sem limitação, qualquer questão relacionada com a existência, validade, rescisão ou violação do presente instrumento ("Controvérsia").

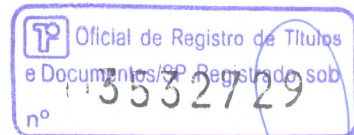
20.3. Arbitragem. As Partes desde já convencionam que toda e qualquer Controvérsia será obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvida por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá por três árbitros, indicados de acordo com citado Regulamento ("Câmara"). A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá à Câmara. O procedimento arbitral terá: (i) lugar na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o Português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil. As Partes resolvem, de comum acordo que, para dirimir litígios, a Câmara deverá adotar primeiro as cláusulas deste instrumento e, na omissão, utilizará o disposto na legislação brasileira. Ressalta-se que no caso de conflito entre as normas prevalecerá o previsto neste instrumento.

20.4. Início do procedimento arbitral. A Parte interessada em iniciar o procedimento de arbitragem notificará a Câmara sobre sua intenção de começar um procedimento de arbitragem e, ao mesmo tempo, notificará também a outra parte, sujeito às normas da Câmara.

20.5. Indenização em caso de recusa do procedimento arbitral. A recusa, por qualquer das Partes, em celebrar o compromisso de arbitragem e/ou em estar vinculado pela decisão proferida na sentença de arbitragem será considerada uma violação às obrigações assumidas segundo o presente instrumento, e poderá dar origem a indenização.

20.6. Sentença. A sentença da arbitragem será pronunciada após a conclusão do procedimento, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, segundo os requisitos da Lei nº 9.307/96 (Lei de Arbitragem Brasileira). Exceto conforme previsto na lei acima mencionada, nenhum recurso será interposto contra a sentença de arbitragem, a qual terá, para as partes, o valor de uma decisão final e inapelável.

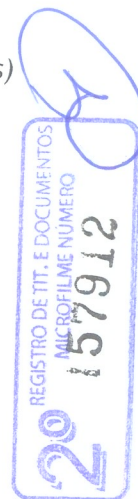
20.7. Medida Cautelar. Não obstante as disposições estabelecidas acima, as partes não estão



impedidas de buscar medidas cautelares em qualquer foro (ou qualquer outro remédio legal que não possa ser obtido segundo a Lei de Arbitragem Brasileira, incluindo, entre outras, a proteção específica fornecida pelo artigo 461 do Código de Processo Civil Brasileiro), cuja concessão seja considerada essencial o procedimento arbitral e a tutela de seus direitos. As partes reconhecem que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar junto a uma autoridade judicial competente não é incompatível com a escolha de uma corte de arbitragem, nem constituirá uma renúncia com relação à sua execução e/ou sujeição aos procedimentos de arbitragem.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

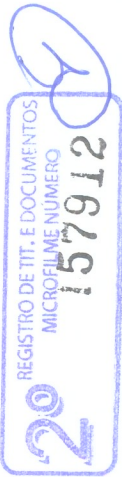
São Paulo, 14 de março de 2014.”

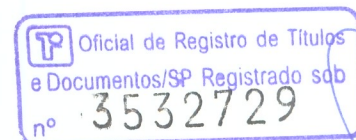


ANEXO I AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO- TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI SENIORES

Data Fluxo	Saldo Devedor	Valor Amortizar (R\$)	Juros Caclulado	% Amortização	PgtoTotal	Incorpora Juros?
14/03/2014	48.640.000,00	-	294.024,86	-	-	Sim
14/04/2014	48.934.024,86	-	295.802,22	-	-	Sim
14/05/2014	49.229.827,08	-	297.590,32	-	-	Sim
14/06/2014	49.527.417,40	-	299.389,23	-	-	Sim
14/07/2014	49.826.806,63	-	301.199,01	-	-	Sim
14/08/2014	50.128.005,64	-	303.019,73	-	-	Sim
14/09/2014	50.431.025,37	-	304.851,46	-	-	Sim
14/10/2014	50.735.876,84	-	306.694,27	-	-	Sim
14/11/2014	51.042.571,10	-	308.548,21	-	-	Sim
14/12/2014	51.351.119,31	-	310.413,36	-	-	Sim
14/01/2015	51.661.532,67	-	312.289,78	-	-	Sim
14/02/2015	51.973.822,45	-	314.177,55	-	-	Sim
14/03/2015	52.288.000,00	-	316.076,73	-	-	Sim
14/04/2015	52.604.076,73	-	317.987,38	-	-	Sim
14/05/2015	52.922.064,11	-	319.909,59	-	-	Sim
14/06/2015	53.241.973,70	-	321.843,42	-	-	Sim
14/07/2015	53.563.817,12	-	323.788,94	-	-	Sim
14/08/2015	53.887.606,06	-	325.746,22	-	-	Sim
14/09/2015	54.213.352,27	-	327.715,32	-	-	Sim
14/10/2015	54.541.067,60	-	329.696,34	-	-	Sim
14/11/2015	54.870.763,94	-	331.689,32	-	-	Sim
14/12/2015	55.202.453,26	-	333.694,36	-	-	Sim
14/01/2016	55.536.147,62	-	335.711,52	0,000%	-	Sim
14/02/2016	55.871.859,14	-	337.740,86	10,00%	5.924.926,7778	Não
14/03/2016	50.284.673,22	5.587.185,91	1.851.585,64	10,00%	7.438.771,5535	Não
14/09/2016	44.697.487,31	5.587.185,91	1.645.853,90	10,00%	7.233.039,8158	Não
14/03/2017	39.110.301,40	5.587.185,91	1.440.122,16	10,00%	7.027.308,0780	Não
14/09/2017	33.523.115,48	5.587.185,91	1.234.390,43	10,00%	6.821.576,3402	Não
14/03/2018	27.935.929,57	6.983.982,39	1.028.658,69	12,50%	8.012.641,0808	Não
14/09/2018	20.951.947,18	6.983.982,39	771.494,02	12,50%	7.755.476,4086	Não
14/03/2019	13.967.964,78	6.983.982,39	514.329,34	12,50%	7.498.311,7364	Não
14/09/2019	6.983.982,39	6.983.982,39	257.164,67	12,50%	7.241.147,0642	Não
14/03/2020	(0,00)					





CRI SUBORDINADOS

Data Fluxo	Saldo Devedor	Valor Amortizar (R\$)	Juros Caclulado	% Amortização	PgtoTotal	Incorpora Juros?
14/03/2014	145.920.000,00	-	882.074,58	-	-	Sim
14/04/2014	146.802.074,58	-	887.406,65	-	-	Sim
14/05/2014	147.689.481,24	-	892.770,95	-	-	Sim
14/06/2014	148.582.252,19	-	898.167,68	-	-	Sim
14/07/2014	149.480.419,88	-	903.597,03	-	-	Sim
14/08/2014	150.384.016,91	-	909.059,20	-	-	Sim
14/09/2014	151.293.076,11	-	914.554,39	-	-	Sim
14/10/2014	152.207.630,51	-	920.082,80	-	-	Sim
14/11/2014	153.127.713,31	-	925.644,63	-	-	Sim
14/12/2014	154.053.357,94	-	931.240,07	-	-	Sim
14/01/2015	154.984.598,01	-	936.869,34	-	-	Sim
14/02/2015	155.921.467,36	-	942.532,64	-	-	Sim
14/03/2015	156.864.000,00	-	948.230,18	-	-	Sim
14/04/2015	157.812.230,18	-	953.962,15	-	-	Sim
14/05/2015	158.766.192,33	-	959.728,78	-	-	Sim
14/06/2015	159.725.921,11	-	965.530,26	-	-	Sim
14/07/2015	160.691.451,37	-	971.366,81	-	-	Sim
14/08/2015	161.662.818,18	-	977.238,65	-	-	Sim
14/09/2015	162.640.056,82	-	983.145,97	-	-	Sim
14/10/2015	163.623.202,80	-	989.089,01	-	-	Sim
14/11/2015	164.612.291,81	-	995.067,97	-	-	Sim
14/12/2015	165.607.359,78	-	1.001.083,08	-	-	Sim
14/01/2016	166.608.442,86	-	1.007.134,55	-	-	Sim
14/02/2016	167.615.577,41	-	1.013.222,59	-	-	Sim
14/03/2016	168.628.800,00	-	1.019.347,44	-	-	Sim
14/09/2016	169.648.147,44	-	1.025.509,31	-	-	Sim
14/03/2017	170.673.656,76	-	1.031.708,43	-	-	Sim
14/09/2017	171.705.365,19	-	1.037.945,03	-	-	Sim
14/03/2018	172.743.310,22	-	1.044.219,32	-	-	Sim
14/09/2018	173.787.529,54	-	1.050.531,54	-	-	Sim
14/03/2019	174.838.061,08	-	1.056.881,92	-	-	Sim
14/09/2019	175.894.943,01	-	1.063.270,69	100,00%	176.958.213,6930	Não
14/03/2020	-	175.894.943,01				



Oficial de Registro de Títulos
e Documentos/SP Registrado sob
nº 113532729

REGISTRO DE TÍT. E DOCUMENTOS
MICROFILME NÚMERO
2º 157912