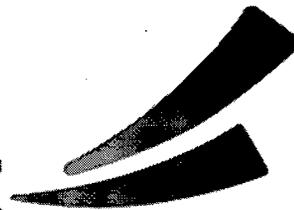


---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 4ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**LOGOS**  
SECURITIZADORA



**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF nº 19.851.496/0001-35

10 de dezembro de 2015.

---

1  
7

## ÍNDICE

PARTES .....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	9
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	9
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....	11
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO .....	12
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	14
CLÁUSULA SÉTIMA: DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	14
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTOS .....	19
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	21
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO .....	22
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	27
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL .....	29
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	30
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	32
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE .....	34
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO .....	35
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS .....	35
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS .....	37
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES .....	37

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Emissora"; e

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário";

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 4ª Série da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414/04 e as cláusulas abaixo redigidas.

### CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

"Amortização Voluntária": A amortização antecipada e voluntária da CCB, nos termos da Cláusula Sexta e do item 1.3. e seguintes da Seção IV – "Condições da Operação" da CCB;

"Assembleia Geral": A assembleia geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada na forma da Cláusula Décima Segunda abaixo;

"Aval": Aval instituído pelas Avalistas nos termos da CCB, em garantia do pagamento das Obrigações Avalizadas, em regime de solidariedade com a Devedora;

"Avalistas": (i) Paysage Condomínios; (ii) Sr. JACÓ; e (iii) Sr. VALMIR;

"Banco Liquidante": **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da BM&FBOVESPA ou da CETIP,

- conforme o caso, nos termos aqui previstos;
- “Boletim de Subscrição”:** Boletim de subscrição dos CRI, por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta Restrita;
- “CCB”:** Cédula de Crédito Bancário nº PAY 08, emitida pela Devedora, nesta data, em favor da Cedente, e avalizada pelos Avalistas, por meio da qual a Cedente concedeu o financiamento imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo previstos no Anexo I à referida Cédula de Crédito Bancário;
- “CCI”:** A Cédula de Crédito Imobiliário integral representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão;
- “Cedente”:** A **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.146.221/0001-39;
- “Cessão Fiduciária” ou “Contrato de Cessão Fiduciária”:** *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia”*, firmado nesta data entre a Emissora e Devedora, por meio do qual a Devedora cedeu fiduciariamente à Emissora a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
- “CETIP”:** A **CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
- “Conta Centralizadora”:** A conta corrente nº 0000050-7 da agência 6349, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios serão recebidos para pagamento dos CRI;
- “Contrato de Cessão”:** O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* firmado nesta data, entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Emissora, entre outras avenças;
- “Coordenador Líder”:** **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2A, Ed. Madison, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.685.483/0001-30;

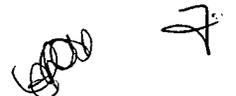
<u>“Crédito Imobiliário”:</u>	(i) Os direitos creditórios oriundos do financiamento imobiliário concedido pela Cedente à Devedora, por meio da CCB PAY 08, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força da CCB PAY 08, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB PAY 08;
<u>“CRI”:</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 4ª Série da 1ª Emissão da Emissora, títulos de crédito nominativos e escriturais, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998, a Instrução CVM nº 414/04 e a Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Custo de Administração”:</u>	A remuneração mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com <i>gross up</i> ), corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, conforme detalhada na Cláusula 9.4.1.4 abaixo, a ser paga pelo Patrimônio Separado, nos mesmos dias dos eventos dos CRI, que a Emissora faz jus em razão da administração do Patrimônio Separado;
<u>“CVM”:</u>	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão”:</u>	10 de dezembro de 2015;
<u>“Data de Vencimento Final dos CRI”:</u>	20 de julho de 2030;
<u>“Devedora”:</u>	Paysage La Ville;
<u>“Dia Útil”:</u>	Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>“Direitos Creditórios”:</u>	Os direitos creditórios oriundos da comercialização das Unidades;
<u>“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”:</u>	Os Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária, oriundos da comercialização das unidades, conforme descritos nos Anexos II e III aos Contratos de Cessão Fiduciária; e (c) recomposição do Limite de Garantia;
<u>“Documentos da Operação”:</u>	Em conjunto, (i) a CCB, (ii) o Contrato de Cessão, (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária, (iv) a Escritura de Emissão, (v) o presente Termo, (vi) o Contrato de <i>Servicing</i> ; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) o Boletim de Subscrição dos CRI, bem como todos os demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;
<u>“Escriturador”:</u>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>

- S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205;
- "Emissão"**: A 4ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
- "Empreendimentos Alvo"**: São os empreendimentos objeto do Financiamento Imobiliário, identificados no Anexo I à CCB;
- "Empreendimentos Garantia"**: O empreendimento Condomínio Paysage La Ville;
- "Empreendimento Condomínio Paysage La Ville"**: Empreendimento imobiliário em desenvolvimento sob a forma de incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, registrada sob o nº "R.6" da Matrícula nº 177.363 do 8º Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, comercialmente denominado "*Condomínio Paysage La Ville*";
- "Escritura de Emissão"**: O "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" firmado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora para representar os Créditos Imobiliários, estando o referido Instrumento sob a custódia da Instituição Custodiante;
- "Fiduciante"**: Paysage La Ville;
- "Financiamentos Imobiliário"**: Os financiamentos imobiliários concedidos pela Cedente à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação no desenvolvimento de quaisquer dos Empreendimentos Alvo, no valor total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuados na CCB;
- "Fundo de Despesas"**: Fundo constituído, conforme estabelecido no item 8.3 deste Termo, com a finalidade de arcar com as despesas relativas ao Patrimônio Separado previstas nas Cláusulas Quinta e Décima Terceira deste Termo;
- "Garantias"**: Em conjunto, (i) a Cessão Fiduciária, (ii) o Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado, (iii) Fundo de Despesas e (iv) o Aval e outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas no âmbito desta Emissão;
- "IPCA/IBGE"**: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- "Instituição Custodiante"**: **A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo;
- "Instrução CVM nº 28/83"**: A Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;

- "Instrução CVM nº 409/04": A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
- "Instrução CVM nº 414/04": A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
- "Instrução CVM nº 476/09": A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
- "Investidor(es)" ou "Titular(es) dos CRI": Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;
- "Lei nº 10.931/04": A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, *inter alia*, sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;
- "Lei nº 6.404/76": A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
- "Lei nº 4.591/64": A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
- "Lei nº 9.307/96": A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
- "Lei nº 9.514/97": A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
- "Obrigações Avalizadas": As obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários;
- "Obrigações Garantidas": A obrigação de pagar o Crédito Imobiliário, bem como todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Paysage La Ville, por força do Contrato de Cessão;
- "Oferta Restrita": A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09;
- "Patrimônio Separado": O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários (representados pela CCI), pelo Aval, pela Cessão Fiduciária e pela Conta Centralizadora, patrimônio este que não se

confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

- “Paysage Condomínios”:** **PAYSAGE CONDOMÍNIOS DIFERENCIADOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, n.º 1970, Centro Cívico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 73.207.581/0001-00;
- “Paysage La Ville”:** **PAYSAGE LA VILLE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.142.864/0001-03, com sede na Rua Mateus Leme, n.º 1970, Centro Cívico de Curitiba, Estado do Paraná;
- “Prazo de Colocação”:** O prazo máximo de colocação dos CRI será de 6 (seis) meses contado do início da Oferta Restrita, podendo ser encerrado quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora;
- “Regime Fiduciário”:** O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, o Aval, a Cessão Fiduciária e a Conta Centralizadora. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado;
- “Remuneração”:** A remuneração dos CRI, composta pela atualização monetária e pelos juros remuneratórios, nos termos da Cláusula Terceira deste Termo;
- “Sr. JACÓ”:** **JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 893.499 (SSP/PR), inscrito no CPF/MF sob o nº 157.181.409-44, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Carlos Gelenski, nº 71, casa 47/48, São João;
- “Sr. VALMIR”:** **VALMIR SCHREINER MARAN**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 954.862-9 (SSP/PR), inscrito no CPF/MF sob o 036.793.819-72, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Evaldo Wendler, nº 90, casa 36, São Lourenço;
- “Tabela Vigente”:** A curva de amortização dos CRI. Inicialmente a tabela vigente é a tabela constante do Anexo I deste Termo, que poderá ser alterada ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI, conforme o item 6.2 abaixo;
- “Unidades”:** As unidades do Empreendimento Condomínio Paysage La Ville, cuja venda pela Devedora originou os respectivos Direitos Creditórios;
- “Valor da Cessão”:** O valor a ser pago pela Emissora à Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, no montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais),



nos termos do item 1.3 do Contrato de Cessão;

**“Valor Nominal Unitário”:** O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto no item 3.1 “e”; e

**“Vencimento Antecipado”:** O vencimento antecipado da CCB, e, assim, dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que poderá ser declarado pela Emissora na ocorrência das hipóteses indicadas na cláusula 6.1 da Seção IV – “Condições da Operação” da CCB.

## **CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, que constituem a 4ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, com valor nominal total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

2.3. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão.

2.3.1. A Escritura de Emissão encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.3.2. 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 10.931/04, através da declaração que constitui o Anexo II a este Termo (“Anexo II”).

2.4. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará o Valor da Cessão à Cedente, na forma do item 1.3 do Contrato de Cessão.

2.5. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476/09.

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

3.1. Os CRI da presente Emissão possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 4ª;
- b) Série: 1ª;
- c) Quantidade de CRI: 5 (cinco);
- d) Valor Global da Série: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão;
- f) Data do Primeiro Pagamento de Juros e Amortização: 20 de janeiro de 2016;
- g) Prazo de Amortização: 5.336 (cinco mil, trezentos e trinta e seis) dias;
- h) Remuneração:

- a. Atualização Monetária: mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, a partir da data de integralização dos CRI, calculada conforme o disposto na cláusula quinta, abaixo; e
- b. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 11,00% (onze por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto na cláusula quinta, abaixo;
- i) Periodicidade de Pagamento de Amortização sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente e Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo ("Anexo I");
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não;
- l) Ambiente de Distribuição Primária, Negociação Secundária, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 10 de dezembro de 2015;
- n) Local de Emissão: Curitiba, PR;
- o) Data de Vencimento Final dos CRI (resgate): 20 de julho de 2030;
- p) Curva de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I.

3.2. Os CRI serão depositados para custódia eletrônica, distribuição primária e negociação secundária na CETIP, sendo a distribuição dos CRI realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º, da Instrução CVM nº 476/09.

3.3. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor profissional, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539 ("Investidores").

3.4. Nos termos do artigo 7º da Instrução CVM nº 554/14, o início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder, à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores, por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo físico, no caso de indisponibilidade de acesso à página da CVM na rede mundial de computadores.

3.4.1. A Oferta Restrita será registrada pelo Coordenador Líder na Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 1º, parágrafo segundo do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", de 03 de fevereiro de 2014, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do encerramento da Oferta Restrita, exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA conforme as diretrizes específicas expedidas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, em vigor desde 31 de julho de 2015.

3.5. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, as seguintes declarações:

- a) ciência de que a oferta a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e
- b) ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09; e

c) declaração do Investidor, nos termos do Anexo 9-A da Instrução CVM nº 554/14.

3.6. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

3.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita 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 8 da Instrução CVM nº 476/09.

3.6.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.4.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.7. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores.

3.7.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, na forma do artigo 9-B da Instrução CVM nº 539. No caso de negociação entre investidores não qualificados, os CRI só poderão ser negociados após a obtenção do registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.8. Observado o item 3.6, acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

3.9 A Oferta será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, obedecido ao disposto no artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09.

3.9.1. Os CRI não colocados no âmbito da Oferta poderão ser cancelados pela Emissora, devendo ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

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

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1, abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização"), ficando vedada a integralização com ágio ou deságio.

4.1.1. Todos os CRI subscritos deverão ser integralizados em uma única e mesma data. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição ("Data de Integralização"), pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo. O Boletim de Subscrição também irá prever a data de integralização, observado o Prazo de Colocação.

4.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela CETIP.

## CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. O cálculo do valor nominal unitário dos CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = SDmant \times C$$

SDa = Valor nominal unitário dos CRI atualizado. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Valor nominal unitário na Data de Integralização ou saldo do valor nominal unitário após a amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \left( \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right) \text{ ou } \left( 1 + VA \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

$NI_k$  = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário. Caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a VA. Por exemplo: para a primeira Data de Aniversário, qual seja, em 20 de janeiro de 2016 será utilizado o número índice referente ao mês de novembro de 2015, que geralmente é divulgada em dezembro de 2015;

$NI_{k-1}$  = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês anterior ao mês "k".

VA = Caso o número índice  $NI_k$  ainda não esteja disponível, utilizar-se-á a variação do IPCA/IBGE referente ao período anterior. A variação será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação, o Valor nominal unitário dos CRI não serão ajustados no momento da divulgação do número índice  $NI_k$ .

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Integralização ou a de aniversário imediatamente anterior exclusive e data de cálculo inclusive, sendo "dcp" um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a data de aniversário imediatamente anterior exclusive e a próxima data de aniversário inclusive, sendo "dct" um número inteiro.

Considera-se data de aniversário o dia 20 de cada mês;

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

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

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

SDa = Conforme definido acima;

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

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

$i = 11,0000\%$  (onze por cento);

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Integralização ou a de aniversário imediatamente anterior exclusive e data de cálculo inclusive, sendo "dcp" um número inteiro.

dct = Número de dias corridos existente entre a data de aniversário imediatamente anterior exclusive e a próxima data de aniversário inclusive, sendo dct um número inteiro.

5.3. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = SDa \times TA$$

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

SDa = conforme definido acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela Vigente.

5.3.1 A Tabela Vigente inicialmente será a constante do Anexo I deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora em função das amortizações extraordinárias.

5.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 5 (cinco) dias corridos, com exceção da Data de Vencimento.

5.5.1 A prorrogação prevista no item 5.5 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 5 (cinco) dias corridos entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá

qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

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

6.1. Em caso de Amortização Voluntária (conforme definido abaixo), Vencimento Antecipado ou qualquer outra forma de antecipação total ou parcial dos Créditos Imobiliários, conforme definido nas CCB, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária ("Amortização Extraordinária") ou resgate antecipado, conforme o caso, dos CRI em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta Centralizadora, alcançando, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao saldo do valor nominal unitário devidamente atualizado, na data do evento, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, por escrito, com antecedência mínima de 3 (três) dias corridos da realização do resgate antecipado dos CRI objeto do presente Termo.

6.1.1 A Devedora poderá, a qualquer momento a partir da data de desembolso da CCB, notificar por escrito a Emissora informando que deseja realizar a liquidação antecipada ("Amortização Voluntária") da CCB informando, a critério da Devedora: (i) o valor da Amortização Voluntária, e (ii) a data em que se efetivará referida Amortização Voluntária, que sempre deverá ocorrer numa data de pagamento da CCB e não poderá exceder 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação prevista na presente cláusula.

6.2. A Amortização Extraordinária e/ou o resgate dos CRI, em decorrência de Vencimento Antecipado, Amortização Voluntária ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência do pagamento antecipado dos Direitos Creditórios, será realizada pelo valor do saldo do valor nominal unitário atualizado dos CRI acrescido dos juros, conforme disposto na cláusula quinta, acima.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA: DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

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

7.2. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão 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 de Securitização 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) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

7.2.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.2.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente CETIP sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.3. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;



- (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelo(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários e desde que por eles entregues, nos termos da legislação vigente;
  - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares de CRI; e
  - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (v) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pelos devedores dos Créditos Imobiliários, seus eventuais garantidores e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Fundo de Despesas, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
  - (b) extração de certidões, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, fotocópias, digitalizações, cartório, envio de documentos;
  - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
  - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

(viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xi) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xiv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela CETIP e/ou BM&FBOVESPA;

(xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;

(xvi) fornecer aos titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xvii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xviii) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

(xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;

(xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

(xxii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI; e

(xxiii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

7.3.1. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

(i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e

(iv) elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

7.4. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

7.5. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

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

#### **CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTOS**

8.1. São constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão:

- a) Cessão Fiduciária;
- b) Fundo de Despesas;
- c) Aval;
- d) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. A Cessão Fiduciária, tratada na alínea "a" acima, tem por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, pela Fiduciante, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

8.2.1. Trimestralmente, na data de pagamento da CCB, será verificada pela Emissora a razão entre (a) o somatório do saldo devedor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, trazidos a valor presente (a1) à taxa de 12,00% (doze por cento) ao ano ou (a2) às respectivas taxas dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária, aquela que for maior, e (b) o saldo devedor atualizado de cada uma da CCB ("Gatilho de Garantia").

8.2.2. O Gatilho de Garantia corresponde, nesta data, 100,07% (cem inteiros e sete centésimos por cento), no que diz respeito à CCB PAY 08, contudo a Fiduciante obriga-se a manter o Gatilho de Garantia igual ou superior a 100% (cem por cento) ("Limite de Garantia") ao longo do prazo da CCB.

8.2.3. Caso, após o prazo previsto no item 8.2.2 acima, o Gatilho de Garantia fique abaixo do Limite de Garantia, a Fiduciante deverá recompor o Limite de Garantia por meio da celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária ou amortização da CCB.

8.2.4. A verificação do Gatilho de Garantia será realizada com base no relatório a ser enviado pela Fiduciante, e se referirá à posição referente ao mês imediatamente anterior à apuração.

8.2.5. Nos termos de parte dos contratos pactuados com os devedores dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, os imóveis adquiridos no âmbito dos referidos contratos foram alienados fiduciariamente em favor da Devedora. Caso seja verificado, cumulativamente, o inadimplemento das Obrigações Garantidas e o inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer dos referidos devedores, a Emissora poderá, em nome da Fiduciante, providenciar a imediata transferência da propriedade fiduciária das Unidades em favor da Emissora, passando, dessa

7.

forma, a Emissora a figurar como proprietária fiduciária dos referidos imóveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

8.3. Fundo de Despesas: Para fazer frente aos pagamentos das despesas do Patrimônio Separado descritas na Cláusula Décima Terceira abaixo, a Emissora deverá constituir um fundo de despesas, na Conta Centralizadora ("Fundo de Despesas"), por meio da retenção de parte do Valor da Cessão.

8.3.1. Mensalmente, na data de pagamento dos CRI, o Fundo de Despesas será apurado pela Emissora, a qual verificará se o saldo do Fundo de Despesas está igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Limite Mínimo").

8.3.2. Caso, em qualquer das verificações, fique constatado que o Fundo de Despesas não observa o Limite Mínimo e os recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente não tenham sido suficientes para sua recomposição, a Emissora notificará a Devedora, para que esta credite na Conta Centralizadora, o montante necessário à recomposição, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da referida notificação.

8.3.3. Após o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado e, caso necessária, recomposição do Fundo de Despesas, eventual excedente de recursos será liberado para a Devedora em contas de livre movimentação a serem oportunamente informadas.

8.4. Os recursos do Fundo de Despesas também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e serão aplicados, conforme determinado em conjunto e por escrito pela Devedora e pela Emissora, em: (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, administrados pelo Banco Bradesco S/A; (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo Banco Bradesco S/A; ou, ainda, (iii) títulos públicos federais.

8.4.1. O Agente Fiduciário, e/ou tampouco seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, com as quais não possui(rá) qualquer ingerência sobre a modalidade, forma, prazo e quaisquer condições que sejam arbitradas e aprovadas pela Emissora.

8.4.2. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Despesas serão imediatamente liberados para a Devedora, em conta que oportunamente esta vier a indicar.

8.5. Os CRI 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 ("Cascata de Pagamentos"):

1. Despesas do Patrimônio Separado;
2. Juros Remuneratórios dos CRI;
3. Amortização dos CRI, de acordo com a curva de amortização indicada no Anexo I;
4. Amortização Extraordinária, na forma prevista nos termos do item 6.1 acima; e
5. Composição ou recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário.



8.6. Após o pagamento dos itens 8.5.1 a 8.5.5 da Cascata de Pagamentos acima, eventual excedente de recursos será liberado para a Devedora em contas de livre movimentação a serem oportunamente informadas.

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

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

9.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários e as Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários 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, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

9.4.1. A Securitizadora fará jus ao Custo de Administração.

9.4.1.1. O valor nominal do Custo de Administração será atualizado, anualmente, pelo IGP-M/FGV, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da Data de Emissão, calculadas pro rata die, se necessário.

9.4.1.2. O Custo de Administração será arcado com os recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Despesas, e será pago mensalmente, nas datas de pagamento dos CRI.

9.4.1.3. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os titulares dos CRI arcarão diretamente com seu pagamento, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

9.4.1.4. O Custo de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre o Custo de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

7

9.4.1.5. Entende-se por “reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às garantias, (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e (iii) ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI.

9.4.1.6. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

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

9.6. Responsabilidade da Devedora: A Devedora obrigou-se a arcar com todas as despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Pública, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao registro dos CRI perante a CETIP, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28;
- g) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

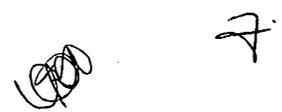


- h) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e
- i) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM nº 28, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de eventuais emissões de CRI realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

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

10.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- b) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- e) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- f) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- g) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- h) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- i) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Devedora e, também, da localidade onde se situe o Imóvel;
- j) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou na Devedora;



- k) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a assembleia de titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- l) comparecer à assembleia de titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- m) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- n) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- o) notificar os Titulares dos CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP;
- p) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução da Garantia, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI;
- q) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão dos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- r) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- s) promover o registro deste Termo de Securitização, bem como de seus aditamentos, na Instituição Custodiante, caso a Emissora não o faça, sanando as lacunas e irregularidades porventura existentes nesses registros;
- t) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, na sede da Emissora, na sua própria sede, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, (i) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora; (ii) alterações estatutárias ocorridas no período; (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa; (iv) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado; (v) resgate, amortização, e pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela Emissora; (vi) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão dos CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; (vii) relação dos bens e valores entregues à sua administração; (viii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização; (ix) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI; (x) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas por



sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de CRI emitidos; (4) espécie; (5) prazo de vencimento dos CRI; (6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; (7) eventos de resgate, amortização, repactuação e inadimplemento no período; e (xi) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente fiduciário.

- u) colocar o relatório de que trata o subitem "v" acima à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (i) na sede da Emissora; (ii) no seu escritório; (iii) na CVM; (iv) na Cetip; e (v) no Coordenador Líder;
- v) publicar em jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, e à expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Investidores que o relatório mencionado no subitem "t" acima se encontra nos locais indicados acima;
- w) divulgar as informações de que tratam os subitens "t.x" acima em sua página da rede mundial de computadores, tão logo delas tenha conhecimento; e
- x) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website.

10.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.4.2. Adicionalmente, no caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidas os CRI e cobrar seu principal e acessórios; (ii) executar garantias reais, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos titulares dos CRI; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os titulares dos CRI realizem seus créditos; (iv) requerer a falência da Emissora se não existirem garantias reais; e (v) representar os titulares dos CRI em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

10.4.3. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 10.4.2. acima se, convocada a assembleia dos titulares dos CRI, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em circulação. Na hipótese do inciso (v), será suficiente a deliberação da maioria dos CRI em circulação.

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, 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 anuais de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para a prestação dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira a ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data de integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes.



10.5.1. Os impostos incidentes sobre todas as remunerações serão acrescidos às parcelas nas datas de pagamento bem como as parcelas constantes nesta proposta serão atualizadas pelo IGP-M, a partir da data de pagamento da primeira parcela de remuneração do Agente Fiduciário.

10.5.2. As remunerações não incluem as despesas com notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, estadias, transporte e publicação necessárias ao exercício da nossa função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após, sempre que possível, prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao CRI e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento do CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Titulares de CRI e ressarcidas pela Emissora.

10.5.3. As parcelas citadas na Cláusula 10.5. acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e 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.

10.5.4. As parcelas citadas na Cláusula 10.5. acima serão reajustadas pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário;

10.5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos estará sujeitos à multa contratual 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 a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

10.6. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado esta ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, transportes, alimentação, viagens e estadias incorridas, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 15 (quinze) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

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

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

- a) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou
- b) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

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

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

10.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, 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, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

10.10. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Devedora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Assunção do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá imediata e temporariamente assumir a gestão do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não.

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

11.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto no item 11.1.5. abaixo; ou (b) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado



por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

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

- a) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente contestado por esta, no prazo legal;
- d) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- e) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos;
- f) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário;

11.1.3.1 A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) dia útil.

11.1.4. Sem prejuízo da assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nos termos do item 11.1 acima, a deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

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

e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL**

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

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

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

12.3. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.4. À presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Agente Fiduciário;
- b) ao representante da Emissora;
- c) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- d) à pessoa designada pela CVM.

12.5. Sem prejuízo do disposto no item 12.6, abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

12.7. Para os fins deste Termo, se de outra forma não estipulada no presente Termo, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, observado o disposto no item 12.8, abaixo.

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

12.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quoruns* de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de 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. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da Assembleia Geral.

12.9. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, em Assembleias Gerais de Titulares de CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os *quoruns* estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

12.11. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre (i) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão exclusivamente de exigências formuladas pela CVM, pela CETIP, pela ANBIMA ou pela BOVESPA, bem como decorrentes de adequação à normas legais e regulamentares; ou (iii) alteração de qualquer dos Contratos de Cessão Fiduciária e CCB para fins de recomposição do Limite de Garantia, desde que nos termos previstos nos referidos documentos ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado as seguintes despesas (“Despesas do Patrimônio Separado”):

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, mas sem se limitar a, o Custo de Administração e as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, Escriturador, Banco Liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, Agência Classificadora de Risco;
- (iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, não compreendidas as despesas de que trata o item 10.10. acima;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários, bem como em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

- (vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (vii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, CETIP, BM&FBOVESPA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (viii) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (x) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xi) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (xii) os tributos incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xiii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xiv) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade; e
- (xv) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

13.2. Despesas dos Titulares dos CRI: Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula Quatorze, abaixo.

13.3. Insuficiência de Recursos: Em caso de vencimento antecipado, de insuficiência de recursos no Fundo de Despesa e/ou não recebimento de recursos do(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares do CRI. Em última instância, as Despesas do Patrimônio Separado que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

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

14.1. Serão de responsabilidade dos investidores 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% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

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

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

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem



como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

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

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 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% (quinze por cento), 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% (vinte por cento), em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

#### (ii) IOF

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 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% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); 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% (sete inteiros e seis décimos por cento); 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, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 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 DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE**

15.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais (“IPE”), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação no Jornal Indústria & Comércio, sediado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

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

## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO

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

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS

17.1. 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 à Devedora 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. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nºs 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, 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;
- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação 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 Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;
- c) Risco de crédito da Devedora e Avalistas: o risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora e Avalistas. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade da Devedora e Avalistas de cumprir com suas obrigações previstas nas CCB. O descumprimento, pela Devedora e Avalistas, da obrigação de pagar as parcelas devidas em razão da CCB poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI;
- d) Risco de fungibilidade dos recursos arrecadados pela Fiduciante: o Contrato de Cessão Fiduciária prevêem que os recursos decorrentes dos pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente permanecerão sob a arrecadação pela Fiduciante. Em virtude da fungibilidade dos recursos creditados nas contas bancárias de titularidade da Fiduciante, não é possível garantir que aqueles recursos recebidos a título de pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente não se confundirão com os demais recursos de titularidade da Fiduciante, inclusive na hipótese de penhora das referidas contas, o que obrigará a Devedora e/ou Avalistas a levantar recursos para satisfazer suas obrigações no âmbito da CCB, evidenciando-se, por conseguinte, o risco mencionado no item "c" acima.

- e) 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;
- f) 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;
- g) 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;
- h) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- i) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- j) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis: Existe o risco de as Unidades serem desapropriadas pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Cessão Fiduciária, os Direitos Creditórios e o adimplemento dos CRI;
- k) Baixa Liquidez no Mercado Secundário. O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
- l) Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.
- m) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos. A ocorrência de qualquer evento de Amortização Voluntária ou Vencimento Antecipado, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará a Amortização Extraordinária ou o resgate antecipado, conforme o caso, dos CRI,

podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo, no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis.

18.2. 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.

18.3. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

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

18.5 O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Devedora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28/83, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES**

19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**  
Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro



Curitiba / PR, CEP 80520-340  
At.: Sr. José Augusto Roque  
Telefone: (41) 3027-2040  
E-mail: [jose.roque@ethosgroup.com.br](mailto:jose.roque@ethosgroup.com.br)

Para o Agente Fiduciário:

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304

Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro / Sr. Marco Aurélio Ferreira / Srta. Marcelle Santoro

Telefone: (21) 3385-4565

Fac-símile: (21) 3385-4046

Correio eletrônico: [operacional@pentagonotrustee.com.br](mailto:operacional@pentagonotrustee.com.br)

19.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas (i) sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail, nos endereços mencionados neste Termo ou (ii) por correio eletrônico, com confirmação eletrônica de recebimento, para os Investidores que assim optarem, devendo ser encaminhadas aos endereços eletrônicos que venham a ser oportunamente informados por tais Investidores. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA – FORO**

20.1. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para resolver quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes deste Termo.

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

Curitiba, 10 de dezembro de 2015.

*(Assinaturas seguem na próxima página.)*

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização da 4ª Série da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A., firmado entre a Logos Companhia Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 10 de dezembro de 2015.)

*José Augusto Roque*

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: JOSÉ AUGUSTO ROQUE

Cargo: DIRETOR PRESIDENTE

*Marcelle Moura Santos*

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

**Marcelle Santoro**  
Diretora

Testemunhas:

*Andressa*

Nome: Andressa Futora dos Santos

RG nº: 12.565.797.3

CPF/MF nº: 054.640.547-90

Andressa F. dos Santos  
Procuradora  
RG: 12.565.797.3

*Caroline Benedito C. de Sousa*

Nome: Caroline Benedito C. de Sousa

RG nº: 20.999.129-8

CPF/MF nº: 134.563.997-07

**ANEXO I – CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

Evento	Data	Juros	Amortização
1	20/12/2015	Não	0,0000%
2	20/01/2016	Sim	0,8714%
3	20/02/2016	Sim	0,8494%
4	20/03/2016	Sim	0,8642%
5	20/04/2016	Sim	0,8793%
6	20/05/2016	Sim	0,5039%
7	20/06/2016	Sim	0,5394%
8	20/07/2016	Sim	0,5184%
9	20/08/2016	Sim	0,5257%
10	20/09/2016	Sim	0,5331%
11	20/10/2016	Sim	0,5406%
12	20/11/2016	Sim	0,6871%
13	20/12/2016	Sim	0,5581%
14	20/01/2017	Sim	0,6061%
15	20/02/2017	Sim	0,5749%
16	20/03/2017	Sim	0,5404%
17	20/04/2017	Sim	0,5481%
18	20/05/2017	Sim	0,5559%
19	20/06/2017	Sim	0,5944%
20	20/07/2017	Sim	0,5725%
21	20/08/2017	Sim	0,5809%
22	20/09/2017	Sim	0,5894%
23	20/10/2017	Sim	0,5980%
24	20/11/2017	Sim	0,7559%
25	20/12/2017	Sim	0,6182%
26	20/01/2018	Sim	0,6704%
27	20/02/2018	Sim	0,6376%
28	20/03/2018	Sim	0,6473%
29	20/04/2018	Sim	0,6572%
30	20/05/2018	Sim	0,6673%
31	20/06/2018	Sim	0,7105%
32	20/07/2018	Sim	0,6887%
33	20/08/2018	Sim	0,6996%
34	20/09/2018	Sim	0,7107%
35	20/10/2018	Sim	0,7220%
36	20/11/2018	Sim	0,8953%
37	20/12/2018	Sim	0,7097%
38	20/01/2019	Sim	0,7678%
39	20/02/2019	Sim	0,7334%
40	20/03/2019	Sim	0,7452%
41	20/04/2019	Sim	0,7574%
42	20/05/2019	Sim	0,7698%
43	20/06/2019	Sim	0,8186%
44	20/07/2019	Sim	0,7963%
45	20/08/2019	Sim	0,8097%
46	20/09/2019	Sim	0,8234%
47	20/10/2019	Sim	0,8375%
48	20/11/2019	Sim	1,0158%
49	20/12/2019	Sim	0,8555%
50	20/01/2020	Sim	0,9220%
51	20/02/2020	Sim	0,7094%
52	20/03/2020	Sim	0,6927%
53	20/04/2020	Sim	0,7036%
54	20/05/2020	Sim	0,7148%
55	20/06/2020	Sim	0,7658%
56	20/07/2020	Sim	0,7386%
57	20/08/2020	Sim	0,7505%
58	20/09/2020	Sim	0,7628%
59	20/10/2020	Sim	0,7754%
60	20/11/2020	Sim	0,9297%
61	20/12/2020	Sim	0,7533%
62	20/01/2021	Sim	0,8222%
63	20/02/2021	Sim	0,7792%
64	20/03/2021	Sim	0,7629%
65	20/04/2021	Sim	0,7755%

Evento	Data	Juros	Amortização
91	20/06/2023	Sim	1,3027%
92	20/07/2023	Sim	1,2750%
93	20/08/2023	Sim	1,3027%
94	20/09/2023	Sim	1,3315%
95	20/10/2023	Sim	1,3612%
96	20/11/2023	Sim	1,5965%
97	20/12/2023	Sim	1,4288%
98	20/01/2024	Sim	1,5451%
99	20/02/2024	Sim	1,4988%
100	20/03/2024	Sim	1,5349%
101	20/04/2024	Sim	1,5725%
102	20/05/2024	Sim	1,6116%
103	20/06/2024	Sim	1,7186%
104	20/07/2024	Sim	1,6964%
105	20/08/2024	Sim	1,7148%
106	20/09/2024	Sim	1,7600%
107	20/10/2024	Sim	1,8072%
108	20/11/2024	Sim	2,1053%
109	20/12/2024	Sim	1,7776%
110	20/01/2025	Sim	1,9274%
111	20/02/2025	Sim	1,2576%
112	20/03/2025	Sim	1,2848%
113	20/04/2025	Sim	1,3129%
114	20/05/2025	Sim	1,3420%
115	20/06/2025	Sim	1,4531%
116	20/07/2025	Sim	1,4052%
117	20/08/2025	Sim	1,4377%
118	20/09/2025	Sim	1,4714%
119	20/10/2025	Sim	1,5064%
120	20/11/2025	Sim	1,8420%
121	20/12/2025	Sim	1,5882%
122	20/01/2026	Sim	1,7497%
123	20/02/2026	Sim	1,6724%
124	20/03/2026	Sim	1,7157%
125	20/04/2026	Sim	1,7609%
126	20/05/2026	Sim	1,8082%
127	20/06/2026	Sim	1,9560%
128	20/07/2026	Sim	1,9120%
129	20/08/2026	Sim	1,9663%
130	20/09/2026	Sim	2,0233%
131	20/10/2026	Sim	2,0831%
132	20/11/2026	Sim	2,5198%
133	20/12/2026	Sim	2,2240%
134	20/01/2027	Sim	2,4488%
135	20/02/2027	Sim	2,3740%
136	20/03/2027	Sim	2,4530%
137	20/04/2027	Sim	2,5366%
138	20/05/2027	Sim	2,6254%
139	20/06/2027	Sim	2,7197%
140	20/07/2027	Sim	2,8202%
141	20/08/2027	Sim	2,9274%
142	20/09/2027	Sim	3,0420%
143	20/10/2027	Sim	3,1648%
144	20/11/2027	Sim	3,8131%
145	20/12/2027	Sim	3,4621%
146	20/01/2028	Sim	3,8363%
147	20/02/2028	Sim	3,7968%
148	20/03/2028	Sim	3,9811%
149	20/04/2028	Sim	4,1105%
150	20/05/2028	Sim	4,3241%
151	20/06/2028	Sim	4,5590%
152	20/07/2028	Sim	4,8185%
153	20/08/2028	Sim	5,1067%
154	20/09/2028	Sim	5,4285%
155	20/10/2028	Sim	5,7902%

66	20/05/2021	Sim	0,7884%
67	20/06/2021	Sim	0,8451%
68	20/07/2021	Sim	0,8159%
69	20/08/2021	Sim	0,8298%
70	20/09/2021	Sim	0,8440%
71	20/10/2021	Sim	0,8586%
72	20/11/2021	Sim	1,0296%
73	20/12/2021	Sim	0,8918%
74	20/01/2022	Sim	0,9703%
75	20/02/2022	Sim	0,9251%
76	20/03/2022	Sim	0,9419%
77	20/04/2022	Sim	0,9592%
78	20/05/2022	Sim	0,9770%
79	20/06/2022	Sim	1,0438%
80	20/07/2022	Sim	1,0149%
81	20/08/2022	Sim	1,0343%
82	20/09/2022	Sim	1,0542%
83	20/10/2022	Sim	1,0748%
84	20/11/2022	Sim	1,2718%
85	20/12/2022	Sim	1,1213%
86	20/01/2023	Sim	1,2148%
87	20/02/2023	Sim	1,1687%
88	20/03/2023	Sim	1,1929%
89	20/04/2023	Sim	1,1961%
90	20/05/2023	Sim	1,2211%

156	20/11/2028	Sim	6,1998%
157	20/12/2028	Sim	6,6673%
158	20/01/2029	Sim	7,2060%
159	20/02/2029	Sim	7,8334%
160	20/03/2029	Sim	8,5734%
161	20/04/2029	Sim	9,4593%
162	20/05/2029	Sim	10,5388%
163	20/06/2029	Sim	11,8832%
164	20/07/2029	Sim	13,6036%
165	20/08/2029	Sim	15,6446%
166	20/09/2029	Sim	18,4228%
167	20/10/2029	Sim	22,7805%
168	20/11/2029	Sim	28,8781%
169	20/12/2029	Sim	32,8368%
170	20/01/2030	Sim	48,4129%
171	20/02/2030	Sim	27,3388%
172	20/03/2030	Sim	18,9698%
173	20/04/2030	Sim	15,4285%
174	20/05/2030	Sim	18,4025%
175	20/06/2030	Sim	22,7497%
176	20/07/2030	Sim	SALDO

900

7

**ANEXO II – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI PARA OS FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04**

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304 – Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", firmado em 10 de dezembro de 2015 ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 008, **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Logos Companhia Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 10 de dezembro de 2015 entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se registrado e custodiada, respectivamente nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04.

Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 2015.

---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
*Instituição Custodiante*

**ANEXO III – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER  
PREVISTA NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04**

CM Capital Markets Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4o andar, sala 2A, Ed. Madison, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.685.483/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A. ("Emissão"), companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), nos termos das Instruções CVM nºs 476/2009 e 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo – SP, 10 de dezembro de 2015.

---

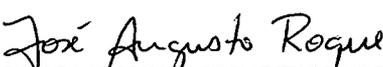
**CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*Coordenador Líder*



**ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA  
PREVISTA NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04**

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A. ("Emissora", "CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do Item 15 do Anexo 111 à Instrução CVM nº 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o coordenador líder da oferta dos CRI e o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Curitiba - PR, 10 de dezembro de 2015.

  
**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**  
Emissora



**ANEXO V – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO  
PREVISTA NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04**

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001- 38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Agente Fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Lagos Companhia Securitizadora S.A. ("CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do Item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a emissora dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela emissora dos CRI no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo - SP, 10 de dezembro de 2015.

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
Agente Fiduciário



**ANEXO VI – DESCRIÇÃO DAS CCI PAY 008**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> Curitiba, PR, 10 de dezembro de 2015
--------------------------------------	---

<b>SÉRIE</b>	<b>PAY</b>	<b>NÚMERO</b>	0008	<b>TIPO DE CCI</b>	<b>INTEGRAL</b>
--------------	------------	---------------	------	--------------------	-----------------

<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.</b>					
CNPJ/MF: 19.851.496/0001-35					
ENDEREÇO: Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro					
CEP	80520-340	CIDADE	Curitiba	UF	PR

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>					
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca					
CEP	22640-102	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>PAYSAGE LA VILLE LTDA</b>					
CNPJ/MF: 18.142.864/0001-03					
ENDEREÇO: Rua Mateus Leme, nº 1.970					
CEP	80530-010	CIDADE	Curitiba	UF	PR

<b>4.1 COBRIGADA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>PAYSAGE CONDOMÍNIOS DIFERENCIADOS LTDA.</b>					
CNPJ/MF: 73.207.581/0001-00					
ENDEREÇO: Rua Mateus Leme, n.º 1970					
CEP	80530-010	CIDADE	Curitiba	UF	PR

<b>4.2 COBRIGADO</b>					
NOME: <b>VALMIR SCHREINER MARAN</b>					
CPF/MF: 036.793.819-72					
ENDEREÇO: Rua Evaldo Wendler, nº 90, casa 36, São Lourenço					
CEP	82200-180	CIDADE	Curitiba	UF	PR

<b>4.3 COBRIGADO</b>					
NOME: <b>JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN</b>					
CPF/MF: 157.181.409-44					
ENDEREÇO: Rua Carlos Gelenski, nº 71, casa 47/48, São João					
CEP	82030-590	CIDADE	Curitiba	UF	PR

<b>5. TÍTULO</b>					
Cédula de Crédito Bancário nº PAY 08, emitida pela Devedora em 10 de dezembro de 2015 (“Data da Constituição de Crédito”), em favor da Cedente, avalizada pela Coobrigada (“CCB”), por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento dos empreendimentos listados no Anexo I à CCB, conforme descritos no item 6 abaixo.					

**6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

**7. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS EM QUE SERÃO APLICADOS OS RECURSOS DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

Nome do empreendimento habitacional:	<b>"Condomínio Paysage La Ville"</b>
Descrição:	Incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591/1964.
Localização:	Estrada do Ganchinho, Umbará, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná.
Cartório de Registro de Imóveis:	8º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná.
Matrícula:	177.363.
Unidades:	123 (cento e vinte e três) lotes.
Participação, direta ou indireta, da Emitente no Empreendimento:	Não aplicável.
Tipo de investimento (construção, aquisição etc.):	Empreendimento imobiliário em desenvolvimento sob a forma de incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, registrada sob o nº "R.6" da Matrícula nº 177.363 do 8º Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, comercialmente denominado "Condomínio Paysage La Ville";
Valor orçado da obra:	R\$ 2.540.000,00 (dois milhões, quinhentos e quarenta mil reais).
Valor dos custos a incorrer:	R\$ 1.840.000,00 (hum milhão, oitocentos e quarenta mil reais)

Nome do empreendimento habitacional:	<b>"Paysage Weekend Condomínio Resort"</b>
Descrição:	Incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591/1964.
Localização:	Rodovia BR 277, nº 7291, Rivieira, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná.
Cartório de Registro de Imóveis:	8º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná.
Matrícula:	155.968.
Unidades:	83 (oitenta e três) lotes.
Participação, direta ou indireta, da Emitente no Empreendimento:	Não aplicável.
Tipo de investimento (construção, aquisição etc.):	Empreendimento imobiliário em desenvolvimento sob a forma de incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, registrada sob o nº "R.10" da Matrícula nº 155.968 do 8º Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, comercialmente denominado "Paysage Weekend Condomínio Resort";
Valor orçado da obra:	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

<b>Valor dos custos a incorrer:</b>	R\$ 4.760.000,00 (quatro milhões setecentos e sessenta mil reais).
-------------------------------------	--

<b>8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
8.1. PRAZO TOTAL	5.331 (cinco mil, trezentos e trinta e um) dias, contados a partir da Data de Emissão.
8.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
8.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos das CCB.
8.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios calculados à taxa de juros efetiva de 11,00% (onze por cento) ao ano, na forma das CCB.
8.5. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	15 de janeiro de 2016.
8.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de julho de 2030.
8.7. PAGAMENTO ANTECIPADO	Será admitido o pagamento antecipado total do saldo devedor da CCB, em qualquer uma das datas de pagamento definidas na CCB, nos termos dos itens 1.3. e 1.3.1 do Quadro IV – “Condições da Operação” da CCB.
8.8. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo pro rata die, se necessário.
8.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, com vencimento todo dia 15 (quinze).
8.10. LOCAL DE PAGAMENTO	No domicílio da Emissora, por meio de depósito na Conta Centralizadora.
<b>9. GARANTIAS</b>	
9.1. Aval	Aval dos Coobrigados prestado nas CCB.
<b>10. REGISTRO NO SCR</b>	
10.1. A CCI está registrada no Sistema de Informações de Crédito - SCR do Banco Central do Brasil.	Não.
<b>11. FLUXO DE PAGAMENTOS</b>	

7

Evento	Data	Juros	Amortização
1	15/12/2015	Não	0,0000%
2	15/01/2016	Sim	0,8714%
3	15/02/2016	Sim	0,8494%
4	15/03/2016	Sim	0,8642%
5	15/04/2016	Sim	0,8793%
6	15/05/2016	Sim	0,5039%
7	15/06/2016	Sim	0,5394%
8	15/07/2016	Sim	0,5184%
9	15/08/2016	Sim	0,5257%
10	15/09/2016	Sim	0,5331%
11	15/10/2016	Sim	0,5406%
12	15/11/2016	Sim	0,6871%
13	15/12/2016	Sim	0,5581%
14	15/01/2017	Sim	0,6061%
15	15/02/2017	Sim	0,5749%
16	15/03/2017	Sim	0,5404%
17	15/04/2017	Sim	0,5481%
18	15/05/2017	Sim	0,5559%
19	15/06/2017	Sim	0,5944%
20	15/07/2017	Sim	0,5725%
21	15/08/2017	Sim	0,5809%
22	15/09/2017	Sim	0,5894%
23	15/10/2017	Sim	0,5980%
24	15/11/2017	Sim	0,7559%
25	15/12/2017	Sim	0,6182%
26	15/01/2018	Sim	0,6704%
27	15/02/2018	Sim	0,6376%
28	15/03/2018	Sim	0,6473%
29	15/04/2018	Sim	0,6572%
30	15/05/2018	Sim	0,6673%
31	15/06/2018	Sim	0,7105%
32	15/07/2018	Sim	0,6887%
33	15/08/2018	Sim	0,6996%
34	15/09/2018	Sim	0,7107%
35	15/10/2018	Sim	0,7220%
36	15/11/2018	Sim	0,8953%
37	15/12/2018	Sim	0,7097%
38	15/01/2019	Sim	0,7678%
39	15/02/2019	Sim	0,7334%
40	15/03/2019	Sim	0,7452%
41	15/04/2019	Sim	0,7574%
42	15/05/2019	Sim	0,7698%
43	15/06/2019	Sim	0,8186%
44	15/07/2019	Sim	0,7963%
45	15/08/2019	Sim	0,8097%
46	15/09/2019	Sim	0,8234%
47	15/10/2019	Sim	0,8375%
48	15/11/2019	Sim	1,0158%
49	15/12/2019	Sim	0,8555%
50	15/01/2020	Sim	0,9220%
51	15/02/2020	Sim	0,7094%
52	15/03/2020	Sim	0,6927%
53	15/04/2020	Sim	0,7036%
54	15/05/2020	Sim	0,7148%
55	15/06/2020	Sim	0,7658%
56	15/07/2020	Sim	0,7386%
57	15/08/2020	Sim	0,7505%
58	15/09/2020	Sim	0,7628%
59	15/10/2020	Sim	0,7754%
60	15/11/2020	Sim	0,9297%
61	15/12/2020	Sim	0,7533%
62	15/01/2021	Sim	0,8222%
63	15/02/2021	Sim	0,7792%
64	15/03/2021	Sim	0,7629%
65	15/04/2021	Sim	0,7755%

Evento	Data	Juros	Amortização
91	15/06/2023	Sim	1,3027%
92	15/07/2023	Sim	1,2750%
93	15/08/2023	Sim	1,3027%
94	15/09/2023	Sim	1,3315%
95	15/10/2023	Sim	1,3612%
96	15/11/2023	Sim	1,5965%
97	15/12/2023	Sim	1,4288%
98	15/01/2024	Sim	1,5451%
99	15/02/2024	Sim	1,4988%
100	15/03/2024	Sim	1,5349%
101	15/04/2024	Sim	1,5725%
102	15/05/2024	Sim	1,6116%
103	15/06/2024	Sim	1,7186%
104	15/07/2024	Sim	1,6964%
105	15/08/2024	Sim	1,7148%
106	15/09/2024	Sim	1,7600%
107	15/10/2024	Sim	1,8072%
108	15/11/2024	Sim	2,1053%
109	15/12/2024	Sim	1,7776%
110	15/01/2025	Sim	1,9274%
111	15/02/2025	Sim	1,2576%
112	15/03/2025	Sim	1,2848%
113	15/04/2025	Sim	1,3129%
114	15/05/2025	Sim	1,3420%
115	15/06/2025	Sim	1,4531%
116	15/07/2025	Sim	1,4052%
117	15/08/2025	Sim	1,4377%
118	15/09/2025	Sim	1,4714%
119	15/10/2025	Sim	1,5064%
120	15/11/2025	Sim	1,8420%
121	15/12/2025	Sim	1,5882%
122	15/01/2026	Sim	1,7497%
123	15/02/2026	Sim	1,6724%
124	15/03/2026	Sim	1,7157%
125	15/04/2026	Sim	1,7609%
126	15/05/2026	Sim	1,8082%
127	15/06/2026	Sim	1,9560%
128	15/07/2026	Sim	1,9120%
129	15/08/2026	Sim	1,9663%
130	15/09/2026	Sim	2,0233%
131	15/10/2026	Sim	2,0831%
132	15/11/2026	Sim	2,5198%
133	15/12/2026	Sim	2,2240%
134	15/01/2027	Sim	2,4488%
135	15/02/2027	Sim	2,3740%
136	15/03/2027	Sim	2,4530%
137	15/04/2027	Sim	2,5366%
138	15/05/2027	Sim	2,6254%
139	15/06/2027	Sim	2,7197%
140	15/07/2027	Sim	2,8202%
141	15/08/2027	Sim	2,9274%
142	15/09/2027	Sim	3,0420%
143	15/10/2027	Sim	3,1648%
144	15/11/2027	Sim	3,8131%
145	15/12/2027	Sim	3,4621%
146	15/01/2028	Sim	3,8363%
147	15/02/2028	Sim	3,7968%
148	15/03/2028	Sim	3,9811%
149	15/04/2028	Sim	4,1105%
150	15/05/2028	Sim	4,3241%
151	15/06/2028	Sim	4,5590%
152	15/07/2028	Sim	4,8185%
153	15/08/2028	Sim	5,1067%
154	15/09/2028	Sim	5,4285%
155	15/10/2028	Sim	5,7902%

7.

66	15/05/2021	Sim	0,7884%
67	15/06/2021	Sim	0,8451%
68	15/07/2021	Sim	0,8159%
69	15/08/2021	Sim	0,8298%
70	15/09/2021	Sim	0,8440%
71	15/10/2021	Sim	0,8586%
72	15/11/2021	Sim	1,0296%
73	15/12/2021	Sim	0,8918%
74	15/01/2022	Sim	0,9703%
75	15/02/2022	Sim	0,9251%
76	15/03/2022	Sim	0,9419%
77	15/04/2022	Sim	0,9592%
78	15/05/2022	Sim	0,9770%
79	15/06/2022	Sim	1,0438%
80	15/07/2022	Sim	1,0149%
81	15/08/2022	Sim	1,0343%
82	15/09/2022	Sim	1,0542%
83	15/10/2022	Sim	1,0748%
84	15/11/2022	Sim	1,2718%
85	15/12/2022	Sim	1,1213%
86	15/01/2023	Sim	1,2148%
87	15/02/2023	Sim	1,1687%
88	15/03/2023	Sim	1,1929%
89	15/04/2023	Sim	1,1961%
90	15/05/2023	Sim	1,2211%

156	15/11/2028	Sim	6,1998%
157	15/12/2028	Sim	6,6673%
158	15/01/2029	Sim	7,2060%
159	15/02/2029	Sim	7,8334%
160	15/03/2029	Sim	8,5734%
161	15/04/2029	Sim	9,4593%
162	15/05/2029	Sim	10,5388%
163	15/06/2029	Sim	11,8832%
164	15/07/2029	Sim	13,6036%
165	15/08/2029	Sim	15,6446%
166	15/09/2029	Sim	18,4228%
167	15/10/2029	Sim	22,7805%
168	15/11/2029	Sim	28,8781%
169	15/12/2029	Sim	32,8368%
170	15/01/2030	Sim	48,4129%
171	15/02/2030	Sim	27,3388%
172	15/03/2030	Sim	18,9698%
173	15/04/2030	Sim	15,4285%
174	15/05/2030	Sim	18,4025%
175	15/06/2030	Sim	22,7497%
176	15/07/2030	Sim	SALDO