

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular ("Termo de Securitização"), as partes:

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 12.261.588/0001-16, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra assinados ("Securizadora"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 303 e 304, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

À Securizadora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como em consonância com o Estatuto Social da Securizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI (abaixo definida) e a correspondente emissão dos CRI pela Securizadora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES

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

- "Agente Fiduciário" É a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
- "Alienação Fiduciária" A alienação fiduciária do Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas que passará a existir após a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária.



- “Aluguel” O valor do aluguel mensal previsto no Contrato de Locação ou que vier a ser previsto no Contrato de Locação Renault.
- “Amanda” Amanda Almeida Moreno Terzi, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 29.247.917-X e inscrita no CPF/MF sob o nº 268.936.718-14, residente e domiciliada à Rua João Migliatti, nº 79, Bairro Cerâmica, CEP 09540-250, na Cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo.
- “ANBIMA” ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
- “Assembleia Geral” É a assembleia geral dos titulares dos CRI.
- “Banco Liquidante” É o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, que intermediará os pagamentos relacionados aos CRI devidos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI.
- “CCI” A Cédula de Crédito Imobiliário, emitida por meio da presente Escritura de Emissão, nos termos da Lei nº 10.931/04, sob a forma escritural e fracionária, que representa, individualmente, os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Renault.
- “Cedente” Família Moreno Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada com sede na Rua Justino Paixão, nº 701, Jardim São Caetano, CEP 09580-780, Cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.114.353/0001-39.
- “CETIP” A CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a

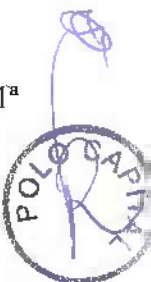


prestação de serviços de custódia eletrônica de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170.

- “CETIP 21” Módulo de registro e negociação de ativos administrado e operacionalizado pela CETIP.
- “Código ANBIMA” Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas - Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários
- “Código Civil” Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
- “Código de Processo Civil” Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada.
- “Condições Precedentes” São as condições precedentes da obrigação de pagamento do Preço de Cessão, estabelecidas na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão.
- “Conta Autorizada da Cedente” É a conta de livre movimentação nº 42.800-0, mantida na agência 6349-5, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cedente.
- “Conta Centralizadora” É a conta nº 32.846-4, mantida na agência 2373-6. do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora.
- “Contrato de Cessão” O “Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” celebrado entre a Cedente, a Securitizadora e os Garantidores nesta data.
- “Contrato de Alienação Fiduciária” “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia”, a ser celebrado entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, conforme modelo previsto no Contrato de Cessão.



"Contrato de Distribuição"	"Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição. Em Regime de Melhores Esforços, da 28ª Série, da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital", celebrado em 15 de maio de 2015, entre a Securitizadora e o Coordenador Líder.
"Contrato de Locação"	"O "Contrato de Locação de Imóvel Comercial" celebrado entre a Cedente e a Locatária em 15 de maio de 2015, por meio do qual foi formalizada a locação do Imóvel.
"Contrato de Locação Renault"	O contrato de locação que poderá ser celebrado entre a Cedente e a Renault e que substituirá o Contrato de Locação como originador dos Créditos Imobiliários.
"Coobrigação"	É a coobrigação da Cedente pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, pactuada no Contrato de Cessão.
"Coordenador Líder"	É a SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86.
"Créditos Imobiliários"	Correspondem a um percentual médio de 85,28% (oitenta e cinco inteiros e vinte oito centésimos por cento) do Aluguel (sendo que em relação ao valor do aluguel mensal previsto no Contrato de Locação, considera-se o período entre maio de 2015 e abril de 2020), conforme reajustado pelo Reajuste do Aluguel, os Encargos Moratórios e/ou outras penalidades e todos os outros encargos contratuais ou legais e, bem assim, todos os acessórios de tais créditos, devidos pela Locatária à Cedente em decorrência do Contrato de Locação e, quando celebrado o Contrato de Locação Renault, pela Renault à Cedente.
"CRI"	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª Série da 1ª



Emissão da Securitizadora, nos termos da Lei nº 9.514/97, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados pela CCI.

“CRI em Circulação”, para fins de quorum	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, a Cedente ou a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores, conselheiros ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesse e respectivos cônjuges.
“Cronograma de Amortizações”	É o cronograma de amortização previsto no Anexo VII deste Termo de Securitização.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“CWB”	É a CWB Logística Ltda., sociedade limitada com sede na Rua Sebastião Souza Cortes, nº 1.130, Campo Largo da Roseira, CEP 83.090-0900, Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ /MF sob o nº 12.146.244/0001-66.
“Daniel”	Daniel Almeida Moreno, brasileiro, solteiro, maior, portador da Cédula de Identidade RG nº 43.520.295-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 359.822.198-35, residente e domiciliado à Rua Rafael Correia Sampaio, nº 81, Apartamento 11, Bairro Santo Antônio, CEP 09.541-250, na Cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 15 de maio de 2015.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, correspondente ao dia 29 de maio de 2020.
“Despesas da Operação”	Despesas incorridas com a Oferta, a serem arcadas pela Cedente.



“Devedora”	A devedora dos Créditos Imobiliários, ou seja: (i) a Locatária; ou (ii) a Renault, a partir da data de celebração do Contrato de Locação Renault;
“Dia Útil”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.
“Documentos da Operação”:	Contrato de Locação, Contrato de Locação Renault (quando celebrado), Escritura de Emissão de CCI, Contrato de Cessão, Contrato de Alienação Fiduciária, este Termo de Securitização e demais documentos relacionados à Oferta.
“Emissão”:	A emissão dos CRI pela Securitizadora.
“Encargos Moratórios”	Os encargos devidos em caso de atraso no pagamento do Aluguel, correspondentes a: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o total da importância devida; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata die</i> sobre o total da importância devida ou conforme estejam estipulados no Contrato de Locação Renault, quando celebrado;
“Escritura de Emissão de CCP”	“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural”, celebrado entre a Cedente, a Locatária e a Instituição Custodiante em 15 de maio de 2015.
“Escriturador”	A Itaú Corretora De Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela



escrituração dos CRI.

- “Eurolaf” É a Eurolaf Sul Veículos Especiais Ltda., sociedade limitada com sede na Rua Gabriel Corisco Domingues, nº 1.299, Bairro Boqueirão, CEP 81.670-370, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.973.198/0001-39.
- “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” Qualquer um dos eventos previstos neste Termo de Securitização, que ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
- “Eventos de Vencimento Antecipado” Os eventos de vencimento antecipado dos CRI na Cláusula 9 abaixo.
- “Garantidores” CWB Logística Ltda., Eurolaf Sul Veículos Especiais Ltda., Solange Efigênia de Almeida Claro Moreno, Amanda Almeida Moreno Terzi, Thiago Almeida Moreno, Juliana Almeida Moreno e Daniel Almeida Moreno.
- “Fiança” É a fiança prestada solidariamente pelos Garantidores no Contrato de Cessão, com renúncia do benefício de ordem, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
- “Fundo de Reserva” Montante equivalente à Reserva Mínima, a ser mantido na Conta Centralizadora, e destinado ao pagamento das despesas e obrigações do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização.
- “Garantias” São, em conjunto, a Coobrigação (em garantia dos Créditos Imobiliários, prestada pela Cedente e pelos Garantidores) e a Fiança (em garantia das Obrigações Garantidas, outorgada pelos Garantidores). Após a devida constituição da Alienação Fiduciária (conforme previsto nos itens 5.1.20 e 5.1.20.1 abaixo), esta passará também a integrar a presente definição, em garantia das Obrigações Garantidas.



“INPC”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Imóvel”	O imóvel com área de 584.561,25m ² (quinhentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e sessenta e um, e vinte e cinco metros quadrados) de propriedade da Cedente, localizado na Rua Vanderlei Moreno, nº 13.000, Bairro Borda do Campo, na cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, devidamente registrado sob a matrícula nº 59.524, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de São José dos Pinhais, Estado do Paraná;
“Instituição Custodiante”	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
“Instrução CVM nº 28/83”	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 409/04”	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 414/04”	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 476/09”	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“Juliana”	Juliana Almeida Moreno, brasileira, casada, psicóloga, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.067.162-2 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 321.292.418-75, com endereço na Rua Rafael Correia Sampaio, nº 81, Apartamento 11, Bairro Santo Antônio, CEP 09.541-250, na Cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo.
“Lei nº 6.404/76”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.



"Lei nº 9.307/96"	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
"Lei nº 9.514/97"	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 10.931/04"	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Locatária" ou "Transmoreno"	É a Transmoreno Transportes Rodoviários Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 49.243.124/0001-97, com sede na Rua Vanderlei Moreno, nº 12.600, Bairro Roseira, CEP 83070-245, na Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.
"Notificação de Cessão"	É a notificação enviada (i) à Locatária para informá-la a respeito da cessão dos Créditos Imobiliários e do novo domicílio bancário para pagamento do Aluguel e (ii) à Renault para informá-la a respeito do novo domicílio bancário para pagamento do Aluguel, conforme prevista no Contrato de Cessão.
"Obrigações Garantidas"	São as seguintes obrigações: (a) obrigação de pagamento do Preço de Restituição, caso ocorra quaisquer das Condições Resolutivas da Cessão, (b) obrigação de pagamento de indenização pela Cedente prevista no Contrato de Cessão; (c) na hipótese do valor da parcela total dos CRI ser superior ao valor da respectiva parcela da CCI, a obrigação de pagamento integral de tal diferença, na mesma data de vencimento da parcela em questão do CRI, acrescido dos encargos moratórios previstos no Termo de Securitização, conforme aplicáveis; e (d) a obrigação de restituir todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas previstos nos respectivos instrumentos de garantia.
"Oferta"	A distribuição pública de CRI, que será realizada pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e,



no que for aplicável, da Instrução CVM nº 414/04.

“Patrimônio Separado”

Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios dele decorrentes, as Garantias, a Conta Centralizadora, e quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, assim como os instrumentos que os representam, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

“Preço de Cessão”

Preço de cessão dos Créditos Imobiliários, a ser pago pela Securitizadora à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

“Preço de Restituição”

É o valor do saldo atualizado, não amortizado dos CRI, devidamente atualizado em conformidade com este Termo de Securitização e somado à Remuneração devida e não paga até a efetiva data do pagamento, culminado com eventuais encargos previstos neste Termo de Securitização.

“Reajuste do Aluguel”

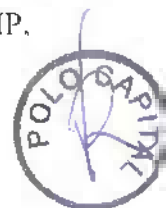
O reajuste do Aluguel, que deverá ocorrer a cada período de 1 (um) ano a contar do início de vigência do prazo de locação, de acordo com o INPC, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Renault, quando celebrado.

“Remuneração”

Significa a remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita no presente Termo de Securitização.



“Renault”	A Renault do Brasil S.A., companhia inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.913.443/0001-73, com sede na Avenida Renault, nº 1.300, Bairro Borda do Campo, CEP 83070-900, na Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.
“Reserva Mínima”	Montante mínimo correspondente a R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais), a ser mantido na Conta Centralizadora para fins de composição do Fundo de Reserva. O referido valor do montante mínimo deverá ser considerado, a partir da Data de Emissão, atualizado pela variação acumulada da Taxa DI, nos termos do item 14.3 abaixo.
“Resgate Antecipado”	Resgate antecipado total dos CRI.
“Securitizadora”	Polo Capital Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários na CVM categoria B, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.261.588/0001-16.
“Solange”	Solange Efigênia De Almeida Claro Moreno. brasileira, viúva. empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.199.362-3 SSP/SP e inscrita CPF/MF sob o nº 938.895.268-53, residente e domiciliada à Rua Rafael Correia Sampaio, nº 81, Apartamento 11, Bairro Santo Antônio, CEP 09.541-250, na Cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo.
“Sublocatária”	É a Renault, na condição de sublocatária do Imóvel, caso a Locatária venha a sublocá-lo.
“Taxa de Administração da Securitizadora”	A taxa de administração a ser cobrada pela Securitizadora, conforme detalhada no item 8.5 abaixo.
“Taxa DI”	É a variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela CETIP.



no informativo diário, disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano.

“Termo de Securitização”: É o presente instrumento.

“Thiago” Thiago Almeida Moreno, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 29.247.927-X e inscrito no CPF/MF sob o nº 274.546.568-62, residente e domiciliado à Estrada das Lágrimas, nº 1450, Torre 2, Apartamento 31, Bairro Jardim São Caetano, CEP 09580-710, na Cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo.

“Titulares dos CRI” ou “Investidores” São os detentores do CRI.

“Valor Nominal Unitário”: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 333.500,00 (trezentos e trinta e três mil e quinhentos reais), na Data de Emissão.

2. PREMISSAS

2.1 As Partes firmam o presente Termo de Securitização levando em consideração as seguintes premissas:

- (i) em 15 de maio de 2015, a Cedente celebrou, com a Locatária, o Contrato de Locação, por meio do qual a Cedente locou o Imóvel à Locatária;
- (ii) em decorrência do Contrato de Locação, a Cedente tornou-se legítima titular dos Créditos Imobiliários;
- (iii) o Contrato de Locação foi celebrado com condição resolutiva, de forma que perderá sua vigência, nos termos do artigo 127 do Código Civil, na data em que a Cedente celebrar contrato de locação do Imóvel com a Renault. Nessa situação, a CCI passará a representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, de titularidade da Cedente e devidos pela Renault, decorrentes do Contrato de Locação Renault.



Conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Locação Renault deverá manter as mesmas condições comerciais do Contrato de Locação, inclusive os mesmos Reajuste de Aluguel e Encargos Moratórios, e os valores dos Aluguéis mensais do Contrato de Locação Renault deverão ser maiores ou iguais ao Aluguel previsto Contrato de Locação:

- (iv) entende-se como “Devedora”, inicialmente, a Locatária e, quando celebrado o Contrato de Locação Renault, a Renault, que passará a ser considerada, para fins do presente Termo, como Locatária;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se atualmente representados pela CCI;
- (vi) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM 480, e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;
- (vii) por meio do Contrato de Cessão, a Securitizadora adquiriu a CCI, com Coobrigação da Cedente, com o propósito de a Securitizadora emitir, por meio do presente Termo de Securitização, os CRI, os quais serão objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/09. No Contrato de Cessão, foi pactuada, ainda, a Fiança prestada pelos Garantidores em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas:
- (viii) em consonância com o Estatuto Social da Securitizadora, a presente securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI encontram-se devidamente aprovadas pela Securitizadora, conforme a Reunião da Diretoria realizada em 12 de fevereiro de 2014;
- (ix) o Coordenador Líder foi contratado para, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, realizar a distribuição pública dos CRI com esforços restritos de distribuição, em regime de melhores esforços, nos termos do Contrato de Distribuição; e



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

3. VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1 Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme descritos na cláusula 4 abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na cláusula 5 abaixo.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

4.1 Os Créditos Imobiliários representados pela CCI e vinculados à presente Emissão têm valor nominal total de R\$ 37.269.631,27 (trinta e sete milhões, duzentos e sessenta e nove mil, seiscentos e trinta e um reais e vinte e sete centavos).

4.2 As características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas na Escritura de Emissão de CCI que segue como Anexo I a este Termo de Securitização.

4.3 A CCI foi emitida sob a forma escritural e encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido devidamente registrada na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

4.4 A Securitizadora pagará à Cedente o valor total de R\$ 25.346.000,00 (vinte e cinco milhões, trezentos e quarenta e seis mil reais), acrescido da Remuneração, pela aquisição da CCI para fins de lastro à Emissão, quando do atendimento das condições estabelecidas no Contrato de Cessão.

4.5 A Securitizadora deverá notificar o Agente Fiduciário da verificação do pagamento do Preço de Cessão no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência deste evento.

4.6 A partir da cessão das CCI à Securitizadora, todos os pagamentos devidos pela Devedora referentes aos Créditos Imobiliários ou, no caso de sublocação, pela Sublocatária, por conta e ordem da Locatária, passarão a ser realizados diretamente em



favor da Conta Centralizadora, na forma prevista no Contrato de Cessão. A Devedora será devidamente notificada a respeito da cessão dos Créditos Imobiliários, de acordo com o disposto no artigo 290 do Código Civil e da referida sistemática de pagamento. Adicionalmente, é vedada (i) a compensação por parte da Devedora dos pagamentos devidos sob o Contrato de Locação com quaisquer créditos detidos contra a Cedente e (ii) a compensação, por parte da Sublocatária, dos pagamentos por esta devidos no âmbito da sublocação com quaisquer créditos detidos contra a Cedente ou contra empresas do seu grupo econômico.

5. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

5.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro consiste nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

5.1.1 Série e Emissão: A Emissão será realizada em série única, compreendendo a 28ª série da 1ª emissão da Securitizadora.

5.1.2 Quantidade de CRI: Serão emitidos 76 (setenta e seis) CRI, sendo vedada a distribuição parcial.

5.1.3 Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será R\$ 25.346.000,00 (vinte e cinco milhões, trezentos e quarenta e seis mil reais), na Data de Emissão.

5.1.4 Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 333.500,00 (trezentos e trinta e três mil e quinhentos reais), na Data de Emissão.

5.1.5 Data e Local de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é 15 de maio de 2015. O local de emissão é a Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

5.1.6 Forma: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI expedido pela CETIP. Adicionalmente será admitido o extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP.



5.1.7 Preço de Subscrição e Forma de Integralização: o preço de integralização dos CRI será o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da sua efetiva subscrição e integralização.

5.1.7.1 A integralização dos CRI será à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo valor discriminado no item anterior, e será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

5.1.8 Prazo: Os CRI terão prazo de 1851 (um mil oitocentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 29 de maio de 2020.

5.1.9 Amortização Programada: Os CRI serão amortizados, após o período de carência de aproximadamente 9 (nove) meses contados da Data de Emissão, de acordo com o Cronograma de Amortizações, e observadas as fórmulas constantes do item 5.1.10 e seguintes abaixo.

5.1.10 Remuneração: A remuneração dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário desde a Data de Emissão, é composta por juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa equivalente a 7% (sete vírgula zero por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, apurados desde a Data de Emissão, ou do último pagamento ou da última incorporação, conforme o caso, até a data de cada vencimento informada no Cronograma de Amortização ou, conforme o caso, até a data do último pagamento, de acordo com a fórmula do item 5.1.10.1 abaixo. A Remuneração será paga conforme o Cronograma de Amortizações, sendo o primeiro pagamento devido em 31 de julho de 2015.

5.1.10.1 Cálculo da Remuneração:

$$J = [(Fator DI \times Fator de Spread) - 1] \times VNB, \text{ onde:}$$

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

Fator DI = Produtório da Taxa DI, apurado da Data de Emissão, incorporação ou último pagamento, se houver, inclusive, até a data de atualização, pagamento ou vencimento,



exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, conforme item 5.1.10.2 abaixo.

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

$$\text{Fator de Spread} = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

$i = 7,0000$ (sete vírgula zero);

$dup =$ Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão, a data de incorporação de juros imediatamente anterior ou a data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro;

VNB = Valor Nominal de emissão, ou na data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

5.1.10.2 Cálculo do Fator DI:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k), \text{ onde:}$$

$n =$ número de Taxas DI utilizadas;

$TDI_k =$ Taxa DI over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme a fórmula abaixo:

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

$DI_k =$ Taxa DI over divulgada pela Cetip, com duas casas decimais;

Observações:



$1 + TDI_k$: calculado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento, assim como cada produtório;

Fator DI x Fator de Spread: calculado com 9 (nove) casas decimais com arredondamento:

5.1.10.3 *Cálculo das Parcelas Mensais:*

$$PM_i = (VNE \times TAI) + J$$

onde

PM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de juros e amortização do CRI. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNE = Valor Nominal de Emissão.

TA_i = Valor percentual da i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 6 (seis) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo VII.

J = conforme definido acima.

5.1.10.4 *Cálculo do Valor Nominal Remanescente:*

$$VNR = VNE \times (1 - TAI), \text{ onde:}$$

VNR = Valor Remanescente após a i-ésima amortização do principal dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNE = conforme definido acima.

TA_i = conforme definido acima.

Observações:

- a) Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização VNR assume o lugar de VNB no item 5.1.10.1 acima.



- b) Na hipótese da parcela da CCI superar o valor da correspondente parcela do CRI, calculada conforme acima, tal valor excedente será aplicado na amortização, em ordem cronológica, das parcelas seguintes a vencer do CRI até a sua integral quitação.
- c) Não será obrigatória a elaboração de aditivo a cada amortização extraordinária realizada nos termos da alínea "c" acima, devendo o fluxo ajustado ser informado à CETIP e ao Agente Fiduciário, servindo o extrato da Cetip como comprovação do fluxo de amortizações vigente.
- d) A Remuneração acumulada até o dia 1 de julho de 2015 será incorporada ao principal do CRI.

5.1.10.5 *Substituição do Índice de Atualização Monetária:* Na hipótese de extinção ou impossibilidade de uso da Taxa DI adotar-se-á o seguinte critério de reajuste dos aluguéis: (i) se a extinção ou impossibilidade for integral, será adotado um índice alternativo aceito oficialmente ou no mercado como substituto da Taxa DI; (ii) se a extinção ou impossibilidade for parcial, a Securitizadora, a Cedente e a Devedora ajustarão, em conjunto, novo índice. O novo índice adotado deverá ser aprovado em Assembleia Geral, conforme procedimentos previstos neste Termo de Securitização. Caso não seja aprovada a taxa de substituição do índice de atualização monetária na referida Assembleia Geral, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidos os CRI e resolvido o Contrato de Cessão, mediante o envio de comunicação escrita à Devedora, ao Cedente e aos Garantidores, ficando a Cedente obrigada a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Preço de Restituição.

5.1.10.6 *Cronograma de Pagamento de Amortização e Remuneração:* As datas de pagamento das parcelas dos CRI, incluindo a amortização e a remuneração encontram-se descritos no Anexo VII deste Termo de Securitização.

5.1.11 Penalidades Moratórias: Em caso de atraso no pagamento dos CRI, sobre o valor em atraso incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado de forma exponencial *pro rata temporis*, calculado desde a data de vencimento até a data do respectivo pagamento, além de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o



valor em atraso calculado e atualizado (até a data do respectivo pagamento) conforme item 5.1.10 acima:

5.1.12 Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na CETIP na data do pagamento de seu Valor Nominal Unitário ou em qualquer data de pagamento de Remuneração, a Securitizadora disponibilizará, em sua sede, o pagamento devido a cada Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da data do pagamento do Valor Nominal Unitário ou da data de pagamento de Remuneração, não haverá qualquer tipo de atualização, remuneração ou encargos sobre o valor colocado à disposição dos Titulares dos CRI na sede da Securitizadora.

5.1.13 Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de qualquer dos Titulares dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento ocorrido após a data em que a Securitizadora tiver disponibilizado o pagamento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.1.14 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.

5.1.14.1 Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 4 (quatro) Dias Úteis entre o efetivo recebimento, pela Securitizadora, dos pagamentos devidos pela Devedora sob os Créditos Imobiliários e o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI.

5.1.15 Registro para Negociação e Custódia Eletrônica: Os CRI serão registrados para negociação secundária através do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo os CRI negociados, liquidados e custodiados eletronicamente na CETIP. Os



titulares dos CRI poderão negociá-los com terceiros somente após o prazo de 90 (noventa) dias contados de cada subscrição dos CRI.

5.1.15.1 Será permitida a negociação dos CRI apenas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04, ou em norma que a substitua, e observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09.

5.1.16 Destinação de Recursos: Os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento do Preço de Cessão, conforme procedimentos previstos no Contrato de Cessão.

5.1.17 Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como sobre os direitos, prerrogativas, privilégios dele decorrentes, sobre as Garantias, o Fundo de Reserva, a Conta Centralizadora e sobre quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, assim como sobre os instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, nos termos deste Termo de Securitização.

5.1.18 Coobrigação: A Cedente e os Garantidores, na qualidade de coobrigados e devedores solidários, assumiram, no Contrato de Cessão, responsabilidade pelo pagamento de toda e qualquer parcela dos Créditos Imobiliários. Caso a Devedora não realize o pagamento de qualquer das parcelas dos Créditos Imobiliários no respectivo vencimento, a Cedente e/ou os Garantidores deverão realizá-lo até o Dia Útil seguinte à data originalmente pactuada para a realização do pagamento pela Devedora.

5.1.18.1 Adicionalmente, conforme previsto no Contrato de Cessão, em razão da Coobrigação, a Cedente e os Garantidores assumem responsabilidade pelo pagamento de eventual diferença positiva, se houver, entre o valor do Aluguel e o valor da parcela do CRI com o vencimento no mesmo mês, sem prejuízo do disposto no item 14.4 abaixo.

5.1.19 Fiança: O cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela Fiança prestada pelos Garantidores, com renúncia ao benefício de ordem, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão.



5.1.20 Garantia Real: O cumprimento das Obrigações Garantidas será, futuramente, garantido pela Alienação Fiduciária do Imóvel em favor da Securitizadora, quando da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária. O Contrato de Alienação Fiduciária somente será celebrado após a baixa do registro de alienação fiduciária do Imóvel atualmente existente em favor do Banco Votorantim S.A. em garantia à Cédula de Crédito Bancário nº 10146112, emitida em 19 de setembro de 2012 (R.11 da matrícula do Imóvel)

5.1.20.1 Em até 30 (trinta) dias contados do pagamento da 1ª (primeira) parcela do Preço de Cessão, sob pena de poder-se considerar resolvida a cessão dos Créditos Imobiliários, a Cedente deverá: (i) quitar a Cédula de Crédito Bancário nº 10146112 emitida em 19 de setembro de 2012 em favor do Banco Votorantim S.A.; (ii) providenciar a baixa do registro de alienação fiduciária do Imóvel atualmente existente, no Registro de Imóveis competente; (iii) celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária; e (iv) prenotar a Alienação Fiduciária no Registro de Imóveis competente.

5.1.21 Outras Garantias: Os CRI não contarão com garantia flutuante, tampouco com coobrigação da Securitizadora pelo seu pagamento.

5.1.22 Pagamentos: Os pagamentos devidos pela Devedora, pela Cedente ou pelos Garantidores sob os Créditos Imobiliários representados pela CCI ou sob as Obrigações Garantidas, ou pela Sublocatária no âmbito da sublocação, por conta e ordem da Locatária, conforme o caso, serão realizados direta e exclusivamente na Conta Centralizadora. A Cedente e os Garantidores estão cientes e de acordo com referida sistemática de pagamento, conforme previsto no Contrato de Cessão. A Devedora ficará ciente e de acordo com referida sistemática de pagamento por meio da Notificação de Cessão. Adicionalmente, é vedada a compensação por parte da Devedora dos pagamentos devidos sob o Contrato de Locação, o Contrato de Locação Renault ou por parte da Sublocatária no âmbito da relação de sublocação, conforme o caso, com quaisquer créditos detidos contra a Cedente, contra qualquer empresa do seu grupo econômico ou mesmo contra qualquer um dos Garantidores.

5.1.22.1 Caso existam valores na Conta Centralizadora após quitação integral de todas as obrigações assumidas pela Cedente e pela Securitizadora perante os titulares do CRI, tais valores serão integralmente restituídos à Cedente mediante crédito em favor da Conta Autorizada da Cedente.



5.1.23 Fundo de Reserva: será mantido na Conta Centralizadora a Reserva Mínima de R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais) destinada ao pagamento das despesas e obrigações do Patrimônio Separado, conforme detalhado na Cláusula 14 abaixo.

5.1.24 Condições Precedentes: O desembolso do Preço de Cessão está condicionado à verificação das Condições Precedentes constantes do Contrato de Cessão.

5.1.25 Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária: Ressalvado o disposto na alínea "b" do item 5.1.10.5 acima, não haverá hipótese de resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI.

5.1.26 Vencimento Antecipado: Os CRI estão sujeitos a vencimento antecipado, conforme previsto na Cláusula 9 abaixo.

5.1.27 Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, jurídico, documental, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto à Cedente, à Devedora, aos Documentos da Operação e aos próprios CRI. Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Os fatores de risco indicados no Anexo VIII não representam a totalidade dos riscos inerentes à emissão dos CRI, devendo os investidores analisar todos os aspectos da Emissão antes de tomar a decisão de investir nos CRI.

6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1 Os CRI serão distribuídos com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, e poderão ser subscritos por até 50 (cinquenta) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, sendo permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores qualificados pela instituição responsável pela colocação dos CRI.

6.2 O público-alvo da colocação dos CRI será composto exclusivamente por investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de



18 de agosto de 2004, conforme alterada, ou pela norma que a substitua (“Investidores Qualificados”), observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever, no âmbito da Oferta, CRI no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

6.3 Ausência de Registro na CVM. Tendo em vista que os CRI serão colocados com esforços restritos no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, sua oferta pública está automaticamente dispensada do registro de distribuição previsto no artigo 19, I, da Lei nº 6.385/76 junto à CVM. A referida autarquia deverá apenas ser informada (i) sobre o início da Oferta, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores; e (ii) sobre o encerramento da Oferta, em até 5 (cinco) dias contados de seu encerramento.

6.3.1 Registro na ANBIMA. A Oferta será registrada na ANBIMA exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, conforme disposto no artigo 1º, §1º, I e §2º do Código ANBIMA e da deliberação ANBIMA nº 2, de 6 de outubro de 2014.

6.4 A distribuição dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder, sendo que, por ocasião da subscrição, os Investidores Qualificados deverão fornecer ao Coordenador Líder declaração devidamente assinada atestando que estão cientes de que:

- (i) a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09; e
- (iii) apresentarão toda a documentação necessária para a realização do cadastro dos subscritores pelo Coordenador Líder, nos termos exigidos pela CVM.

6.5 Os CRI somente serão distribuídos pelo Coordenador Líder depois de apresentado, pela Cedente, o extrato comprovando o registro das CCI junto à CETIP e a respectiva titularidade da Cedente.



6.5.1 A subscrição e integralização dos CRI observarão os procedimentos estabelecidos pela CETIP.

6.6 O prazo máximo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta será até o dia 29 de maio de 2015 ou em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de cumprimento de todas condições precedentes descritas no Contrato de Cessão, o que ocorrer por último (“Prazo de Colocação”).

6.7 Caso, ao final do Prazo de Colocação, seja verificado que a totalidade dos CRI, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 25.346.000,00 (vinte e cinco milhões, trezentos e quarenta e seis mil reais) não tenha sido efetivamente subscrita e integralizada, a distribuição pública dos CRI será cancelada. Nesta hipótese, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta receberão da Emissora os montantes utilizados na integralização dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do final do Prazo de Colocação, sem adição de juros ou correção monetária, deduzidos eventuais encargos e tributos devidos, de acordo com os procedimentos do Escriturador e fora do âmbito da CETIP.

7. INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

7.1 Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, vinculando-os ao presente Termo de Securitização, sobre as Garantias e sobre o Fundo de Reserva, incluindo todos os seus instrumentos e respectivos anexos, bem como sobre quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos das declarações constantes dos Anexos II e V deste instrumento.

7.1.1 O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante mediante entrega deste Termo de Securitização, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

7.2 Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Reserva, as Garantias e os demais bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído não constituem patrimônio da Securitizadora, mas Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.



7.2.1 O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como pelos direitos, prerrogativas, privilégios dela decorrentes, pelas Garantias, pelo Fundo de Reserva, pela Conta Centralizadora, e por quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, assim como pelos instrumentos que os representam, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

7.3 O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares dos CRI, não sendo passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

7.4 Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios dela decorrentes, as Garantias, o Fundo de Reserva, a Conta Centralizadora, e quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, assim como os instrumentos que os representam, ressalvadas as hipóteses previstas em lei (especialmente quanto aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, conforme previsto na Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76):

- (i) constituem Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) serão mantidos em apartado do patrimônio da Securitizadora até que seja completado o resgate da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;
- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;



- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

8. ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1 A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

8.2 A Securitizadora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.3 A Securitizadora deverá elaborar e publicar as demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes.

8.4 A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

8.5 Todas as obrigações pecuniárias da Securitizadora relacionados aos CRI ficarão sempre limitadas ao saldo do Patrimônio Separado disponível na Conta Centralizadora. Dessa forma, não configurará inadimplemento da Securitizadora o descumprimento de obrigação pecuniária em razão de falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis na Conta Centralizadora.

8.6 Pela prestação dos serviços de administração do Patrimônio Separado descritos neste Termo de Securitização, a Securitizadora fará *jus* a um valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais) iniciando na data da primeira subscrição e finalizando com a integral quitação dos CRI.



9.1 Vencimento Antecipado Automático. Os CRI, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, vencerão antecipadamente, ficando a Cedente obrigada a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Preço de Restituição, sob pena de execução e/ou excussão das Garantias, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos:

- (i) a Devedora, a Cedente ou os Garantidores deixarem de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária, principal ou acessória, decorrente de qualquer dos Documentos da Operação, desde que referido inadimplemento não seja sanado nos 2 (dois) Dias Úteis subsequentes à sua ocorrência ou no prazo estabelecido;
- (ii) se a Devedora, a Cedente os Garantidores pessoa jurídica ou qualquer sociedade controlada, controladora ou coligada destes, requererem recuperação judicial ou extrajudicial ou autofalência, se tiverem sua falência decretada, ou, ainda, se tiverem pedido de falência apresentado contra si não elidido no prazo legal;
- (iii) se qualquer dos Garantidores pessoa física for reduzido a insolvência;
- (iv) seja proferida e transite em julgado qualquer decisão administrativa ou judicial que reconheça que a construção do Imóvel viola leis de zoneamento, ambientais ou de proteção do patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, descumpriu diretrizes do planejamento urbano, ou ainda outras decisões que de alguma maneira afetem ou possam afetar negativamente a utilização do Imóvel, direta ou indiretamente;
- (v) haver fusão, cisão, mudança de controle, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária envolvendo a Locatária, a Cedente ou os Garantidores que, a critério exclusivo da Securitizadora, aumente o risco de crédito das referidas pessoas e seus sucessores, modifique o controle da Locatária, da Cedente ou, conforme aplicável, dos Garantidores, ou ainda que afete negativamente os ativos da Locatária, da Cedente ou dos Garantidores, sobretudo aqueles entregues em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, ressalvados quando ocorridos exclusivamente dentro do mesmo grupo empresarial ou quando previamente autorizados pela Securitizadora;



- (vi) transformação do tipo societário da Locatária ou da Cedente sem prévia anuência da Securitizadora;
- (vii) realização de redução de capital social da Locatária ou da Cedente, com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Securitizadora, por escrito;
- (viii) alteração ou modificação do objeto social da Locatária ou da Cedente sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora;
- (ix) descumprimento de qualquer decisão administrativa ou governamental contra a qual não seja obtido efeito suspensivo dentro do prazo regulamentar para tal obtenção, e que possa, comprovadamente, gerar um passivo individual ou agregado de valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para a Devedora, a Cedente e/ou os Garantidores;
- (x) ocorrência de inadimplemento de valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil de reais), verificado em qualquer obrigação financeira ou em qualquer outro contrato ou instrumento financeiro que a Devedora, a Cedente ou os Garantidores tenham celebrado e/ou venham a celebrar com terceiros;
- (xi) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil ou nas demais leis aplicáveis;
- (xii) se o cumprimento pela Devedora, pela Cedente ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação sua nos termos dos Documentos da Operação tornar-se ilícito;
- (xiii) caso ocorra venda, cessão, conferência ao capital ou qualquer forma de transferência de ativos da Locatária e/ou da Cedente, no valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora;
- (xiv) em caso de resolução da cessão dos Créditos Imobiliários, conforme eventos previstos no Contrato de Cessão; ou
- (xv) no caso de os Titulares de CRI não aprovarem em Assembleia Geral a nova taxa de substituição do índice de atualização monetária.



9.2 Vencimento Antecipado não Automático. A Securitizadora ou o Agente Fiduciário, caso este último esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos eventos descritos a seguir ou do fim do prazo de cura previsto nesses eventos, convocar Assembleia Geral para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado dos CRI:

- (i) ocorra o descumprimento pela Devedora, pela Cedente ou pelos Garantidores de quaisquer de seus deveres e obrigações assumidos nos Documentos da Operação, não sanado no prazo específico, ou, se não houver, no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar do recebimento, de notificação enviada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, caso este último esteja administrando o Patrimônio Separado ou caso a Securitizadora não o faça, neste sentido, com a devida fundamentação e comprovação do descumprimento;
- (ii) protesto de títulos contra a Devedora, a Cedente ou os Garantidores cujo valor individual ou agregado não pago ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do(s) protesto(s) for comprovado que o(s) mesmo(s) foi(ram) sustado(s) ou cancelado(s), ou ainda, que foi(ram) objeto de medida judicial que o(s) tenha suspenso;
- (iii) ocorra a verificação de que quaisquer declarações ou informações prestadas pela Devedora, pela Cedente ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação são falsas, imprecisas e/ou incorretas;
- (iv) pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus sócios, praticado pela Devedora, pela Cedente ou pelos Garantidores, em valores acima dos valores mínimos legais;
- (v) condenação da Devedora, da Cedente ou dos Garantidores, mediante decisão ou sentença judicial transitada em julgado, ao pagamento unitário ou agregado de quantia igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se o pagamento for efetuado pela Devedora pela Cedente e/ou pelos Garantidores no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data estipulada para o cumprimento de referida decisão;

9.2.1 A assembleia referida no item 9.2 acima somente poderá determinar a não ocorrência do vencimento antecipado dos CRI por deliberação de Titulares de CRI



conforme quórum previsto no item 13.13 abaixo. Caso os Titulares de CRI Circulação não deliberem pela não ocorrência do vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidos os CRI e resolvido o Contrato de Cessão, mediante o envio de comunicação escrita à Devedora, ao Cedente e aos Garantidores, desde que respeitados os prazos de cura estabelecidos para cada Evento de Vencimento Antecipado, se houver, ficando a Cedente obrigada a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Preço de Restituição.

9.2.2 Caso, por qualquer motivo, a assembleia referida no item 9.2 acima não seja realizada no prazo de 20 (vinte) dias contados da data em que a Securitizadora tomar ciência da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidos os CRI e resolvido o Contrato de Cessão, mediante o envio de comunicação escrita à Devedora, ao Cedente e aos Garantidores, desde que respeitados os prazos de cura estabelecidos para cada Evento de Vencimento Antecipado, se houver, ficando a Cedente obrigada a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Preço de Restituição.

9.3 Em qualquer hipótese de vencimento antecipado do CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme o caso, poderão adotar todas e quaisquer medidas necessárias para cobrança e recebimento do Preço de Restituição, inclusive por meio da execução das Garantias, independentemente de qualquer notificação adicional à Devedora, à Cedente ou aos Garantidores.

9.4 Ocorrendo o vencimento antecipado dos CRI, incidirão sobre os valores devidos e não pagos as mesmas penalidades moratórias previstas no item 5.1.11, calculados desde a data do vencimento antecipado até a data do cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1 Poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: (a) falta de cumprimento, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que haja recursos suficientes na Conta Centralizadora para o cumprimento da obrigação; (b) falta de cumprimento, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que não sanadas em 5 (cinco) dias contados dias contados da data do respectivo descumprimento; (c) falência, insolvência, apresentação



de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Securitizadora ou por qualquer credor da Securitizadora, dissolução, liquidação ou extinção da Securitizadora; ou (d) alteração de controle, cisão ou incorporação da Securitizadora. Na ocorrência de qualquer destas hipóteses, o Agente Fiduciário convocará uma Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos e condições previstos na Cláusula 14 abaixo, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora.

10.1.1 A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil contado da data em que tiver conhecimento.

10.2 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência da totalidade dos bens e direitos que o compõe 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 Securitizadora 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: (i) administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e os demais bens e direitos que integram o Patrimônio Separado, (ii) caso necessário, esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lhe foi transferida, inclusive mediante excussão das Garantias, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos por cada um deles, e (iv) transferir os direitos de crédito eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

11. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

11.1 A Securitizadora, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;



- (ii) obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo 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) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e beneficiária das Garantias;
- (v) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão de CCI;
- (vi) no seu melhor conhecimento, os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;
- (vii) os Créditos Imobiliários representados pela CCI e as Garantias consubstanciam patrimônio separado do patrimônio da Securitizadora, vinculados única e exclusivamente à emissão dos CRI;
- (viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Cedente, a Devedora ou a Securitizadora, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (ix) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (x) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.



11.2 A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

11.2.1 A Securitizadora se compromete a informar imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar, na qualidade de credor, em relação a qualquer das CCI, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares dos CRI na Assembleia de Geral de que trata o item 13.3 abaixo.

11.3 A Securitizadora se responsabiliza, civil e criminalmente, pela exatidão das informações e declarações referentes a si própria e prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que emvidou seus melhores esforços na análise dos documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos potenciais subscritores dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que no seu melhor conhecimento os mesmos se encontram devidamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

11.4 Adicionalmente, são obrigações da Securitizadora:

- (i) fornecer ao Agente Fiduciário, além dos documentos recebidos referentes à presente Emissão, os seguintes documentos e informações:
 - (a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira da CCI, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização; e
 - (b) informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento às obrigações definidas no presente Termo de Securitização, tão logo tenha conhecimento;



- (ii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (iii) informar o Agente Fiduciário tão logo tenha tomado conhecimento, da ocorrência de qualquer descumprimento dos Documentos da Operação;
- (iv) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (v) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira para a prestação de serviço de banco mandatário e liquidante;
- (vi) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social, (b) que desobedeçam as disposições de seu estatuto social ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos pelo seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (vii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, 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;
- (viii) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) na forma exigida pela Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;



- (ix) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;
- (x) convocar, sempre que necessário, empresa de auditoria, ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares dos CRI; e
- (xi) elaborar relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário, confirmando a manutenção da vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI, bem como a eventual substituição dos Créditos Imobiliários. Os referidos relatórios mensais deverão ter como data-base o último Dia Útil de cada mês e serão enviados ao Agente Fiduciário até o dia 15 do mês seguinte, devendo conter as seguintes informações:
 - (a) valor recebido da Devedora na Conta Centralizadora durante o mês
 - (b) valor do saldo a pagar pela Devedora;
 - (c) saldo devedor dos CRI;
 - (d) valor pago aos Titulares de CRI no mês de referência;
 - (e) valor e discriminação dos demais pagamentos do Patrimônio Separado no mês de referência; e
 - (f) valor do saldo do Fundo de Reserva na Data de Verificação.

11.5 A partir da Data de Emissão até o pagamento integral de todos os CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observado o disposto no presente Termo de Securitização.

11.6 A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual,



conforme Instrução CVM nº 28/83, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

11.7 A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente os titulares do CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1 A Securitizadora nomeia e constitui a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como Agente Fiduciário da Emissão, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Securitizadora, os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.2 O Agente Fiduciário declara e garante à Securitizadora que:

- (i) aceita a função para que foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) 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 para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;



- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização;
- (vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei nº 6.404/76, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da ICVM 28; e
- (viii) não tem qualquer ligação com a Securitizadora ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções.

12.3 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 quitação integral dos CRI ou até sua efetiva substituição.

12.4 São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) renunciar à função de agente fiduciário da Emissão, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vi) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papeis relacionados com o exercício de suas funções;



- (vii) 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;
- (viii) 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;
- (ix) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI, se for o caso;
- (x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, imóveis, juntas de conciliação e julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário e desde que de forma justificada, auditoria extraordinária na Securitizadora, cujos custos deverão ser arcados pelo Cedente;
- (xii) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a assembleia geral de Titulares dos CRI mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos veículos de comunicação referidos no presente Termo, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei nº 6.404/76;
- (xiii) comparecer à assembleia geral de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) elaborar relatório destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, § 1º alínea "b", da Lei n.º 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - (a) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Securitizadora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Securitizadora;
 - (b) alterações estatutárias da Securitizadora ocorridas no período;



- (c) comentários sobre as demonstrações contábeis da Securitizadora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Securitizadora;
 - (d) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
 - (e) resgate, amortização, conversão e pagamento de juros dos CRI realizados no período, conforme aplicável, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Securitizadora;
 - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio desta Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Securitizadora;
 - (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Securitizadora no presente Termo de Securitização; e
 - (i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- (xv) disponibilizar o relatório de que trata o inciso "xiv" acima aos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- (a) na sede da Securitizadora;
 - (b) na sua sede;
 - (c) na CVM;
 - (d) na CETIP; e
 - (e) na sede do Coordenador Líder.



- (xvi) publicar, às expensas do Patrimônio Separado, nos órgãos da imprensa em que a Securitizadora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Titulares dos CRI que o relatório se encontra a sua disposição nos locais indicados no inciso "xv" acima;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Securitizadora e CETIP;
- (xviii) monitorar os prazos e fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do presente Termo de Securitização, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer e notificar tempestivamente as partes sempre que verificar qualquer obrigação descumprida, notadamente a Parte inadimplente e a Securitizadora;
- (xix) notificar os Titulares dos CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, da ciência de qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações assumidas no presente Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP;
- (xx) disponibilizar o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Securitizadora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xxi) executar as Garantias e distribuir os valores auferidos aos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça;
- (xxii) promover o registro do presente Termo de Securitização e, caso a Cedente não o faça, o registro dos demais Documentos da Operação, juntamente com seus respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura existentes, sem prejuízo de eventual descumprimento de obrigação não pecuniária;
- (xxiii) disponibilizar o cálculo do valor unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Securitizadora, aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*; e
- (xxiv) cumprir todas as obrigações ao Agente Fiduciário atribuídas nos Documentos da Operação.



12.5 O Agente Fiduciário receberá do Patrimônio Separado, por intermédio da Securitizadora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, a seguinte remuneração: parcelas semestrais no valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga na data da integralização dos CRI, e as demais parcelas na mesma data dos semestres subsequentes até o resgate integral dos CRI. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Securitizadora.

12.5.1 As parcelas citadas na cláusula 12.5 supra 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.

12.5.2 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão 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*.

12.5.3 As parcelas citadas nos itens 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), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido) 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.

12.5.4 Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão 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 do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

12.5.5 A remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos Titulares dos CRI, durante a implantação ou a vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, viagens, alimentação e estadias, despesas com conferências e contatos telefônicos, despesas com custas cartorárias e especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário.

12.6 Sem prejuízo do disposto na alínea “i” do item 14.1 abaixo, a fim de proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos, o Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas, tais como notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos potenciais subscritores dos CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia Geral e respectiva ata, dentre outras), transportes, alimentação, viagens e estadias, despesas com conferências e contatos telefônicos, desde que as tenha, comprovadamente, incorrido. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega à Securitizadora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e será suportado proporcionalmente pelos Titulares dos CRI, os quais poderão solicitar ressarcimento à Cedente, nos termos do item 14.1, “i” (h) abaixo.

12.7 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 eleição do novo agente fiduciário.

12.8 O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Geral, ou, ainda, por



deliberação dos Titulares dos CRI, em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

12.9 O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

13. ASSEMBLEIA GERAL

13.1 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.

13.1.1 A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes no jornal de publicação legal da Securitizadora, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias.

13.2 A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.3 Observado o disposto no item 13.2 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral toda vez que a Securitizadora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seus direitos e prerrogativas em face da Cedente e da Devedora, ressalvados os casos em que a forma de exercício dos direitos esteja pré-estabelecida nos Documentos da Operação.

13.3.1 Sempre que possível a Assembleia Geral mencionada no item 13.3 acima deverá ser realizada em data suficientemente anterior àquela em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se perante a Cedente e a Devedora, desde que considerado o prazo disposto na Cláusula 13.1.1 acima.



13.3.2 Somente após os Titulares dos CRI definirem a orientação para o exercício dos direitos de credor da CCI, a Securitizadora deverá exercer seu direito e manifestar-se conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, não haja tempo hábil para convocação ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Securitizadora não deverá exercer o direito em questão, sendo certo que seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI e não poderá ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilidade em decorrência da ausência de manifestação.

13.3.3 A Securitizadora não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação transmitida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares dos CRI, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI, à Cedente ou à Devedora.

13.4 Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76 a respeito das Assembleias gerais de acionistas.

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

13.6 A cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

13.7 Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que não sejam CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quorum de deliberação da Assembleia Geral.

13.8 A Securitizadora deverá participar das Assembleias Gerais por meio da presença de seus representantes legais.



13.9 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.10 A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Securitizadora; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI.

13.11 Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, pela maioria simples dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares dos CRI presentes.

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

13.13 Deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, quaisquer deliberações relativas:

- (i) às Datas de Pagamento de principal e juros dos CRI;
- (ii) à Remuneração dos CRI;
- (iii) à Data de Vencimento dos CRI;
- (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário;
- (v) a não declaração de Evento de Vencimento Antecipado, inclusive no caso de renúncia e/ou perdão temporário;
- (vi) aos procedimentos para a excussão das Garantias de forma diversa da eventualmente disposta nos Documentos da Operação; e/ou



(vii) aos quóruns de deliberação da assembleia de Titulares dos CRI.

13.14 Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre (i) a correção de erros materiais, e/ou ajustes ou correções de procedimentos operacionais refletidos em qualquer dos Documentos da Operação, desde que referida alteração ou correção não possa acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM; ou (iii) a aceitação de alteração do lastro da CCI, do Contrato de Locação para o Contrato de Locação Renault, desde que o Contrato de Locação Renault seja celebrado nos termos previstos nos Documentos da Operação.

13.15 As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Securitizadora e obrigarão todos os titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

14. DESPESAS DA EMISSÃO E FUNDO DE RESERVA

14.1 Serão de responsabilidade:

- (i) da Cedente:
 - (a) a Taxa de Administração da Securitizadora;
 - (b) as despesas com a contratação e remuneração do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, do Coordenador Líder, da instituição escrituradora, do Banco Liquidante e dos assessores legais, bem como de todos e quaisquer prestadores de serviços necessários à realização da Emissão e da Oferta, tal como previsto nos Documentos da Operação;
 - (c) as despesas oriundas da eventual contratação de agência de classificação de risco, elaboração e manutenção da classificação, nos casos previstos neste Termo;
 - (d) despesas decorrentes do registro da CCI e dos CRI perante a CETIP, incluindo a taxa de pré-registro dos CRI, bem como de aditamentos.



transações e lançamentos referentes à CCI e aos CRI realizadas na CETIP ou em outro ambiente de negociação, ou ainda com a contratação de prestadores de serviço para a realização de tais atos;

- (e) todas e quaisquer despesas e tributos relacionados ao Crédito Imobiliário e à CCI, bem como à sua cessão para a Securitizadora;
 - (f) despesas, custas e emolumentos relacionados à constituição das Garantias, inclusive devidos a cartórios de registro de imóveis, escritórios de notas ou cartórios de registro de títulos e documentos, empresas avaliadoras de imóveis, dentre outros, conforme previsto nos Documentos da Operação;
 - (g) tarifas bancárias;
 - (h) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização do Crédito Imobiliário integrantes do Patrimônio Separado; e
 - (i) despesas eventualmente incorridas para cobrança extrajudicial ou judicial das Obrigações Garantidas que porventura estejam vencidas e não pagas, incluindo custas e honorários advocatícios.
- (ii) do Patrimônio Separado:
- (a) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI e sobre as aplicações financeiras a serem realizadas com os recursos do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;
 - (b) no caso de inadimplemento pela Emissora, as despesas com a Instituição Custodiante em relação aos serviços de registro e custódia da CCI; e
 - (c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais.
- (iii) dos Titulares dos CRI:
- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação dos CRI;



- (b) pagamento de tributos que venham a incidir sobre a distribuição dos seus rendimentos, conforme legislação aplicável; e
- (c) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os seus direitos e obrigações que não sejam de responsabilidade da Securitizadora, da Cedente, da Devedora ou do Patrimônio Separado.

14.2 Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares dos CRI estão descritos no Anexo VI a este Termo de Securitização.

14.3 A Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, está autorizada a acessar e utilizar os recursos depositados na Conta Centralizadora pela Cedente, pela Devedora ou pela Sublocatária (em caso de transferência por conta e ordem da Devedora), de forma a reter o montante correspondente a R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais), a ser atualizado em cada data de pagamento do CRI (conforme indicada no Cronograma de Amortizações) pela variação acumulada da Taxa DI, incidente desde a Data de Emissão ou data do último pagamento, até a data de pagamento em questão, recursos esses que sejam excedentes ao valor da parcela do CRI e que serão retidos para fins de constituição ou recomposição do Fundo de Reserva, em garantia do pagamento das despesas e obrigações do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

14.4 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores à Reserva Mínima, a Cedente estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, mediante (i) transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, considerando-se a Reserva Mínima e/ou (ii) retenção, pela Securitizadora, de valores excedentes transferidos pela Cedente, pela Devedora ou pela Sublocatária (em caso de transferência por conta e ordem da Devedora) à Conta Centralizadora, independentemente de autorização das referidas pessoas.

14.4.1 A recomposição do Fundo de Reserva pela Cedente, na forma prevista na alínea "i" do item anterior dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Securitizadora, informando o montante que a Cedente deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Cedente para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado a partir do recebimento da referida notificação.



14.5 Os recursos do Fundo de Reserva poderão ser aplicados 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 Banco Central do Brasil; e (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Itaú Unibanco S/A – Unibanco; (b) Banco BTG Pactual S/A; (c) Banco Bradesco S/A; (d) Banco Santander S/A; e/ou (e) Banco HSBC do Brasil S/A; ou, ainda, (iii) títulos públicos federais.

15. PUBLICIDADE

15.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro ou o jornal Diário Mercantil, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares. Caso a Securitizadora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

15.2 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

16. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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



17. NOTIFICAÇÕES

17.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços abaixo. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem:

(i) se para a Securitizadora:

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

At.: Sr. Wellington Assis ou Nicole Vieira
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar - Leblon
22440-033 - Rio de Janeiro – RJ
Tel: (21) 3205-9800
Fax: (21) 3205-9899
Correio eletrônico: securitizadora@polocapital.com

(ii) se para o Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro / Sra. Marcelle Santoro / Sr. Marco Aurélio Ferreira
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 303 e 304
22640-102 – Rio de Janeiro – RJ
Tel: (21) 3385-4565 Fax: (21) 3385-4046
Correio eletrônico: operacional@pentagonotrustee.com.br

17.2 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício



de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora.

18.2 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

18.3 Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito, mediante aditamento ao presente Termo de Securitização assinado pelo Agente Fiduciário e pela Securitizadora, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

18.4 Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, de boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

18.5 O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar qualquer verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Securitizadora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.6 A Securitizadora e o Agente Fiduciário, neste ato, declaram que verificaram a legalidade e a ausência de vícios da operação, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização, baseando-se na opinião legal elaborada por advogados especialmente contratados para tanto.

18.7 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará 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 agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o



Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo deste Termo de Securitização, da Instrução CVM nº 28/83 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido deste Termo de Securitização ou da legislação aplicável.

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

19. ARBITRAGEM E FORO

19.1 As Partes devem se empenhar em solucionar amigavelmente quaisquer disputas, controvérsias ou reclamações de qualquer natureza relacionadas a este Termo de Securitização. Caso a solução amigável não seja possível, tais disputas, controvérsias ou reclamações deverão ser exclusiva e definitivamente solucionadas por meio de arbitragem final e compulsória.

19.2 Os procedimentos de arbitragem devem ser conduzidos e administrados de acordo com o Regulamento de Arbitragem do Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem ("Centro"), entidade sem fins lucrativos vinculada à Associação Comercial do Rio de Janeiro – ACRJ, à Federação das Indústrias do Rio de Janeiro – FIRJAN e à FENASEG – Federação Nacional das Seguradoras, e complementados pelas disposições processuais brasileiras, a saber, as disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e as do Código Brasileiro de Processo Civil.

19.3 A arbitragem deverá ser conduzida por um tribunal composto por 3 (três) árbitros, 1 (um) dos quais deverá ser nomeado pela parte demandante, 1 (um) pela parte demandada e um terceiro, que deverá atuar como o presidente do tribunal arbitral, deverá ser nomeado pelos árbitros nomeados pelas 2 (duas) partes, ou caso os árbitros indicados



pelas duas partes não consigam concordar com a escolha do presidente ou obter o aceite do referido indicado em até 10 (dez) dias úteis após sua indicação e aceite como árbitros, o Centro deverá nomear o presidente. Uma vez formado o tribunal arbitral, os árbitros devem atuar de maneira neutra e não como árbitros das partes que os nomearam.

19.4 O local da sede da arbitragem deverá ser o Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

19.5 A sentença do tribunal arbitral deverá ser final e vinculante. A execução da sentença do tribunal arbitral poderá ser declarada requerida perante o foro competente da comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

19.6 Não obstante o disposto acima, as Partes poderão recorrer ao Poder Judiciário exclusivamente para as seguintes medidas, e tais medidas não devem ser interpretadas como uma renúncia pelas partes dos procedimentos de arbitragem: (i) para instituir a arbitragem; (ii) para obter medidas liminares ou cautelares previamente à confirmação do tribunal arbitral; (iii) para execução de qualquer decisão do tribunal arbitral, incluindo a sentença final; (iv) execução específica sob este Termo; e (v) outros procedimentos expressamente admitidos pela Lei nº 9.307/96.

19.7 O tribunal arbitral está autorizado a determinar as custas e honorários advocatícios e a alocá-los entre as Partes na disputa. As custas nos processos de arbitragem, incluindo honorários advocatícios, deverão ser suportadas da maneira determinada pelo tribunal arbitral.

19.8 Todas as informações trocadas entre as Partes e o tribunal arbitral são confidenciais.

19.9 Salvo se de outra forma acordado por escrito, as Partes continuarão a cumprir com suas respectivas obrigações previstas neste Termo enquanto tal procedimento arbitral estiver em curso.

19.10 As Partes elegem o foro central da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s), (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo árbitro único ou tribunal arbitral, (iii) a execução específica deste Termo,



(iv) execução da sentença arbitral, e (v) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

O presente Termo é firmado em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, subscritas pelas 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.


Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.

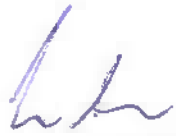
(assinaturas nas páginas seguintes)



(Esta é a página de assinaturas 1/3 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 15 de maio de 2015)

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

1. 
Por: **MARIANO A. C. DE ANDRADE**
Cargo: **DIRETOR DE RI**

2. 
Por: **Carlos Eduardo P. de O. Alves**
Cargo: **CPF: 079968627-10**



(Esta é a página de assinaturas 2/3 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 15 de maio de 2015)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS


1. _____
Por: **Camila de Souza**
Cargo: **Procuradora**



(Esta é a página de assinaturas 3/3 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 15 de maio de 2015)

Testemunhas:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:


Nome: Wellington Assis
RG nº: RG 11.951.467-7
CPF/MF nº: CPF 054.280.867-69



ANEXO I

(Este Anexo integra o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 15 de maio de 2015)

CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI



INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Escritura de Emissão"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076/2004,

FAMÍLIA MORENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Rua Justino Paixão, nº 701, Jardim São Caetano, CEP 09580-780, Cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 11.114.353/0001-39, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada simplesmente como "Emissora";

TRANSMORENO TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Rua Vanderlei Moreno, nº 12600, Bairro Roseira, CEP 83070-245, na Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.243.124/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada simplesmente como "Devedora";

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente como "Instituição Custodiante";

Formalizam, neste ato, a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sob a Forma Escritural, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1 Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo da presente:

"Aluguel"

O valor do aluguel mensal previsto no Contrato de Locação ou que vier a ser previsto no Contrato de Locação Renault. Inicialmente, o valor do aluguel mensal previsto no Contrato de Locação corresponde a



R\$ 740.740,86 (setecentos e quarenta mil setecentos e quarenta reais e oitenta e seis centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 2,43 (dois reais e quarenta e três centavos) por m² do Imóvel.

“CCI”

A Cédula de Crédito Imobiliário, emitida por meio da presente Escritura de Emissão, nos termos da Lei n.º 10.931/04, sob a forma escritural e fracionária, que representa, individualmente, os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação;

“CETIP”

A CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos 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;

“Contrato de Locação”

O “Contrato de Locação de Imóvel Comercial” celebrado entre a Emissora e a Devedora em 15 de maio de 2015, por meio do qual foi formalizada a locação do Imóvel;

“Contrato de Locação Renault”

O contrato de locação que poderá ser celebrado entre a Emissora e a Renault e que substituirá o Contrato de Locação como originador dos Créditos Imobiliários;

“Créditos Imobiliários”

Correspondem a um percentual médio de 85,28% (oitenta e cinco inteiros e vinte e oito centésimos por cento) do Aluguel, obtido por meio dos valores descritos no Anexo II (sendo que em relação ao valor do aluguel mensal previsto no Contrato de Locação, considera-se o período compreendido entre maio de 2015 e abril de 2020), conforme reajustado pelo Reajuste do Aluguel e acréscimo dos Encargos Moratórios e/ou de outras penalidades e todos os outros encargos contratuais ou legais e, bem assim, todos os acessórios de tais créditos, devidos pela Locatária à



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Emissora em decorrência do Contrato de Locação e, quando celebrado o Contrato de Locação Renault, pela Renault à Emissora:

“Data de Emissão”	O dia 15 de maio de 2015, data em que é emitida a CCI:
“Devedora”	A devedora dos Créditos Imobiliários, ou seja: (i) a Locatária; ou (ii) a Renault, a partir da data de celebração do Contrato de Locação Renault:
“Dia Útil”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná;
“Emissora”	FAMILIA MORENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , já qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão:
“Encargos Moratórios”	Os encargos devidos em caso de atraso no pagamento do Aluguel, correspondentes a: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o total da importância devida; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata die</i> , ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo INPC, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento sobre o total da importância devida e não paga ou conforme estejam estipulados no Contrato de Locação Renault, quando celebrado;
“Escritura de Emissão”	O presente “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sob a Forma Escritural”:



"Imóvel"	O imóvel com área de 584.561,25 m ² (quinhentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e sessenta e um, e vinte e cinco metros quadrados) de propriedade da Emissora, localizado na Rua Vanderlei Moreno, nº 13.000, Bairro Borda do Campo, na cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, devidamente registrado sob a matrícula nº 59.524, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de São José dos Pinhais, Estado do Paraná;
"INPC"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
"Instituição Custodiante"	PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , já qualificada;
"Lei nº 9.514/97"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei nº 10.931/04"	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Locatária"	TRANSMORENO TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA. , já qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão;
"Reajuste do Aluguel"	O reajuste do Aluguel, que deverá ocorrer a cada período de 1 (um) ano a contar do início de vigência do prazo de locação, de acordo com o INPC, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Renault, quando celebrado.
"Renault"	A Renault do Brasil S.A., companhia inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.913.443/0001-73, com sede na Avenida Renault, nº 1.300, Bairro Borda do Campo,



CEP 83070-900, na Cidade de São José dos Pinhais,
Estado do Paraná;

“Titular da CCI” Qualquer futuro adquirente da CCI emitida por meio da presente Escritura de Emissão; e

“Valor Nominal do Crédito Imobiliário” O valor total da presente de emissão de CCI, conforme previsto no item 3.1 abaixo.

2. OBJETO

2.1 Representação dos Créditos Imobiliários: O objeto da presente Escritura de Emissão é a emissão da CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários, de titularidade da Emissora, decorrentes (i) do Contrato de Locação; ou (ii) do Contrato de Locação Renault, quando este for celebrado, conforme previsto no item abaixo. As características da CCI estão descritas de modo simplificado no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

2.1.1 O Contrato de Locação foi celebrado com condição resolutive, nos termos do artigo 127 do Código Civil, de forma que o Contrato de Locação perderá sua vigência na data em que a Emissora e a Renault celebrarem o Contrato de Locação Renault. Nessa situação, a CCI passará a representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, de titularidade da Emissora e devidos pela Renault, decorrentes do Contrato de Locação Renault.

2.1.2 O Contrato de Locação Renault deverá manter as mesmas condições comerciais do Contrato de Locação, inclusive os mesmos Reajuste de Aluguel Encargos Moratórios e os valores dos Aluguéis mensais do Contrato de Locação Renault deverão ser maiores ou iguais ao Aluguel previsto Contrato de Locação.

3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor Nominal do Crédito Imobiliário: O valor nominal total do Crédito Imobiliário que a CCI representa é de R\$ 37.269.631,27 (trinta e sete milhões, duzentos e sessenta e nove mil, seiscentos e trinta e um reais e vinte e sete centavos), que corresponde a 85,28% (oitenta e cinco inteiros e vinte oito centésimos por cento) do valor previsto de Aluguel a ser pago durante o prazo de vigência da CCI (considerando o Aluguel inicialmente estipulado no Contrato de Locação).



- 3.2 Quantidade: É emitida 1 (uma) CCI.
- 3.3 Datas de Emissão e Vencimento e Prazo: Considera-se emitida a CCI em 15 de maio de 2015, com vencimento previsto em 25 de maio de 2020. Dessa forma, a CCI terá o prazo de 1837 (um mil oitocentos e trinta e sete) dias.
- 3.4 Local e Forma de Pagamento: Os pagamentos a que faz jus a CCI serão efetuados pela Devedora mediante TED, DOC ou transferência bancária para conta corrente de titularidade do Titular da CCI. Após a aquisição da CCI ou sua cessão, o Titular da CCI deverá encaminhar notificação à Devedora informando a sua conta corrente para recebimento dos valores devidos, sob pena de não recebimento dos recursos que lhe são devidos em razão dos pagamentos dos Créditos Imobiliários.
- 3.4.1 Observado o disposto na cláusula 3.4 acima, todos os pagamentos referentes à CCI serão realizados fora do âmbito da CETIP, diretamente ao Titular da CCI, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade com relação à adimplência ou regularidade dos referidos pagamentos, salvo se houver cessão da CCI com coobrigação da Emissora.
- 3.5 Condição da Emissão e Custódia: A CCI representa os Créditos Imobiliários e será fracionária, sob a forma escritural, e a presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º da Lei nº 10.931/04.
- 3.5.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da CETIP a partir da disponibilização pela Emissora de planilha no formato *excel*, contendo todas as informações necessárias ao lançamento na CETIP, bem como pela guarda (custódia física) de uma via original da presente Escritura de Emissão.
- 3.6 Série e Número: A CCI é emitida em série única, sob o código Série VB20150501.
- 3.7 Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada junto à CETIP, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada pela Emissora.
- 3.8 Aluguel: O aluguel mensal previsto no Contrato de Locação ou no Contrato de Locação Renault, quando celebrado, que compõe o Valor Nominal do Crédito Imobiliário. Inicialmente, o valor do aluguel mensal previsto no Contrato de Locação



corresponde a R\$ 740.740,86 (setecentos e quarenta mil setecentos e quarenta reais e oitenta e seis centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 2,43 (dois reais e quarenta e três centavos) por m² do Imóvel.

3.9 Atualização Monetária: o Aluguel e, conseqüentemente, a CCI, deverão ser atualizados a cada período de 1 (um) ano a contar do início de vigência do prazo de locação, de acordo com o INPC, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos do Contrato de Locação ou do Contrato de Locação Renault, conforme o caso, observado o disposto no item 3.9.1 abaixo.

3.9.1 No caso de haver possibilidade legal de redução de periodicidade do reajuste do aluguel, esta será aplicada imediatamente, adaptando-se o índice eleito à variação que for permitida para periodicidade de reajuste.

3.10 Encargos Moratórios: os encargos devidos em caso de atraso no pagamento do Aluguel correspondem a: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o total da importância devida; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die*, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo INPC, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento sobre o total da importância devida e não paga ou conforme vierem a ser estipulados no Contrato de Locação Renault.

3.11 Multas e Penalidades: As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, são aquelas discriminadas no Contrato de Locação ou que vierem a ser estipulada no Contrato de Locação Renault, inclusive a multa, estipulada na Cláusula Décima do Contrato de Locação, de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal do Aluguel à parte que infringir quaisquer das disposições do Contrato de Locação, inclusive na hipótese de retomada ou devolução antecipadas do Imóvel, não se aplicando a presente disposição se já houver outra penalidade específica pactuada ou se ela for expressamente não aplicável.

3.12 Amortização dos Créditos Imobiliários: o pagamento do Aluguel e, conseqüentemente, da CCI será efetuado mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês.

3.13 Dívida Líquida e Certa: As parcelas referentes ao pagamento do preço previsto no Contrato de Aluguel e, quando vier a ser celebrado, no Contrato de Aluguel Renault, constituem dívida líquida, certa e exigível, não sendo passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora frente à Emissora e a qualquer empresa do grupo da Emissora, e o não pagamento de tais parcelas no prazo acordado poderá ser cobrado pela



Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no art. 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.14 Obrigações da Emissora: São de responsabilidade exclusiva da Emissora (a) todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão, anexos e eventuais aditivos; (b) todas as despesas decorrentes da custódia da CCI contraídas ou cobradas pela Instituição Custodiante, inclusive aquelas para a preservação dos seus direitos e cobrança de quaisquer pagamentos devidos nos termos da CCI, seja em procedimentos judiciais ou extrajudiciais, incluindo honorários de advogados contratados para este fim.

3.15 Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela guarda da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que previamente ao registro das CCI no sistema da CETIP deverá ser entregue, à Instituição Custodiante, uma via original da Escritura de Emissão. A Emissora será responsável pela guarda de via física do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Renault, quando celebrado.

3.16 Envio de documentos: sempre que solicitado pela Emissora e/ou pelo Titular da CCI, a Devedora deverá encaminhar os documentos e informações que a Emissora e/ou o Titular da CCI julgar necessários para comprovação da destinação dos recursos.

4. CESSÃO DA CCI

4.1 Formalização da Cessão: Quando da negociação da CCI, a Emissora cederá ao Titular das CCI, e este adquirirá da Emissora, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do sistema de negociação da CETIP, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada pela Emissora para a negociação da CCI.

4.1.1 Toda e qualquer cessão ou alienação da CCI feita por Titular da CCI para novo adquirente deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema da CETIP, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada pela Emissora para a negociação da CCI, em termos satisfatórios ao Titular da CCI.

4.1.2 Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o novo Titular da CCI deverá comunicar a Devedora e à Instituição Custodiante da negociação, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.



4.1.2.1 Para comunicação à Emissora que se refere o subitem 4.1.2. acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no preâmbulo desta Escritura de Emissão.

4.1.3 O não cumprimento do disposto no subitem 4.1.2 acima pode ensejar atrasos nos pagamentos devidos pela CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa dos signatários infra, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

4.1.4 Mesmo após a cessão da CCI, todas as obrigações da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Locação e no Contrato de Locação Renault (quando celebrado) permanecerão válidas.

4.1.5 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar, mediante consultas à CETIP, a titularidade da CCI ora emitida, além das demais obrigações atribuídas aos agentes de custódia e registro nos termos das normas e leis aplicáveis. Nenhuma imprecisão na câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

4.1.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da contratante ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela contratante ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, e sem prejuízo das obrigações atribuídas aos agentes de custódia e registro nos termos das normas e leis aplicáveis, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

4.2 Abrangência da Cessão: A cessão da CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados abrange ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à Emissora, na forma do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Renault (quando celebrado), ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pela CCI.



4.3 Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Devedora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e regulamentos da CETIP, poderá solicitar a entrega da documentação relacionada ao Imóvel ou à Devedora, sob a guarda da Devedora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

4.4 Custos e Despesas: Sem prejuízo do disposto no item 4.4.1 abaixo, são despesas de responsabilidade do Titular da CCI, dentre outras a contratação de auditores ou fiscais.

4.4.1 A Devedora será responsável pelo pagamento, direta ou indiretamente, das despesas relativas à eventual contratação de assessor legal no âmbito de qualquer procedimento de cobrança e intimação, no âmbito da execução dos Créditos Imobiliários, e por todos os demais custos de cobrança e intimação incorridos no âmbito da execução dos Créditos Imobiliários.

4.4.2 Constituem despesas do Titular da CCI, conforme aplicável, os eventuais tributos que, a partir desta data, venham a recair sobre o Titular da CCI nos termos da lei, e que venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários.

4.5 Dã Transferência dos Direitos e Obrigações: A cessão da CCI implica automática transmissão dos seus direitos e obrigações ao cessionário da CCI.

4.6 Recebimento e Repasse de Valores: Uma vez realizada a cessão nos termos desta Cláusula 5ª, a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, se obriga a não receber quaisquer valores pagos pela Devedora no âmbito do Contrato de Locação ou do Contrato de Locação Renault ou, se receber por razões alheias à sua vontade, notificar imediatamente o Titular da CCI e repassar estes valores ("Valor Repasse") no prazo de 1 (um) dia útil ("Prazo Repasse") para a conta do respectivo Titular da CCI, após a identificação do recebimento. Em caso de atraso no referido repasse, o Valor de Repasse, estará sujeito aos mesmos Encargos Moratórios previstos para o Aluguel.

4.7 Prevalência do Contrato de Locação: Fica desde já estabelecido entre as Partes que, na hipótese de qualquer divergência entre a presente Escritura de Emissão e o Contrato de Locação, prevalecerá o estabelecido no Contrato de Locação ou no Contrato de Locação Renault, se este já houver sido celebrado.



5. REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

5.1 Pela prestação dos serviços de registro e custódia da CCI, a Instituição Custodiante receberá da Emissora os seguintes valores:

(i) Implantação e Registro. Parcela única de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de registro da CCI ou da assinatura desta Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Custódia da CCI. Parcelas anuais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, e as demais parcelas na mesma data dos anos subsequentes até o vencimento das CCI.

5.1.1 As parcelas citadas no subitem "ii" da cláusula acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGPM, 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, calculadas pro rata die, se necessário.

5.1.2 A remuneração prevista nos itens acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Crédito Imobiliário da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.1.3 Os valores mencionados na cláusula 5.1. acima serão acrescidos de todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora à Instituição Custodiante, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Emissora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Instituição Custodiante receba tais valores devidos livres de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross up*).

5.2 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão 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 IGPM, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado "pro rata die".

5.3 A remuneração de que trata o item 5.1 acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, durante a implantação e vigência do serviço, tais como publicações em geral, notificações, viagens,



transporte, alimentação e estadias. Referidas despesas poderão ser pagas ou reembolsadas pela Emissora apenas se (i) sempre que possível, mediante prévia aprovação, e (ii) caso referidas despesas estejam de acordo com parâmetros razoáveis de mercado, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora, ou mediante reembolso.

5.4 Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 Tolerância: Eventual tolerância, concessão ou liberalidade do Titular da CCI, no exercício de qualquer direito que lhe for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirão de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

6.2 Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade ou eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.3 Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora, a Devedora e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

6.4 Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos dos artigos 585, II, do Código de Processo Civil Brasileiro e 20 da Lei nº 10.931/04, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no Contrato de Locação e no Contrato de Locação Renault, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial.

6.5 Sucessão: A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.



6.6 **Comunicações:** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhadas para os endereços descritos no preâmbulo, as quais serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar as outras a mudança de seu endereço.

5.7 **Alterações:** Quaisquer outras alterações à presente CCI dependerão de aprovação da Emissora, da Devedora e do Titular da CCI, inclusive a substituição de seu lastro do Contrato de Locação para o Contrato de Locação Renault, devendo a Emissora enviar ao Titular da CCI e à Instituição Custodiante aditamento com as devidas alterações ao Anexo I a esta Escritura de Emissão, informando as novas características da CCI em razão da troca de lastro.

7. LEI E FORO

7.1 Esta Escritura de Emissão reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

7.2 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As Partes firmam a presente Escritura de Emissão em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de maio de 2015.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Esta é a página de assinaturas 1/4 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural", celebrado entre Família Moreno Empreendimentos e Participações Ltda., Transmoreno Transportes Rodoviários Ltda. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 15 de maio de 2015)

FAMÍLIA MORENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



A small, handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

(Esta é a página de assinaturas 2/4 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural", celebrado entre Família Moreno Empreendimentos e Participações Ltda., Transmoreno Transportes Rodoviários Ltda. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 15 de maio de 2015)

TRANSMORENO TRANSPORTE RODOVIÁRIO LTDA.

Devedora

Nome:

Cargo:

Nome:

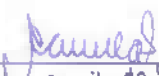
Cargo:



(Esta é a página de assinaturas 3/4 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural", celebrado entre Família Moreno Empreendimentos e Participações Ltda., Transmoreno Transportes Rodoviários Ltda. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 15 de maio de 2015)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Instituição Custodiante


Nome: _____
Cargo: **Camila de Souza**
Procuradora



(Esta é a página de assinaturas 4/4 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural", celebrado entre Família Moreno Empreendimentos e Participações Ltda., Transmoreno Transportes Rodoviários Ltda. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 15 de maio de 2015)

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG.:

2. _____

Nome:

RG:



(Este anexo é parte integrante do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural", celebrado entre Família Moreno Empreendimentos e Participações Ltda., Transmoreno Transportes Rodoviários Ltda e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 15 de maio de 2015)

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS DAS CCI

Data de Emissão		15 de maio de 2015
Local		São Paulo
Série CCI		VB150501
Nº CCI		Única
Tipo CCI		Fracionária
Emissor		FAMÍLIA MORENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ		11.114.353/0001-39
Custodiante		PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
CNPJ		17.343.682/0001-38
Identificação do Imóvel	Endereço Empreend.	Rua Vanderlei Moreno, nº 13.000, Bairro Borda do Campo
	Cidade/Estado	São José dos Pinhais -PR
	CEP	83070-245
Devedor	Nome	TRANSMORENO TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA.
	CNPJ	49.243.124/0001/-97
Oficial de Imóveis		Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de São José dos Pinhais, Estado do Paraná
Nº matrícula Imóvel		59.524
Instrumento		Contrato de Locação de Imóvel Comercial
Valor Nominal dos Créditos Imobiliários		R\$ 37.269.631,27 (trinta e sete milhões, duzentos e sessenta e nove mil, seiscentos e trinta e um reais e vinte e sete centavos)
Fluxo de Pagamentos		De acordo com Anexo II
Data Inicial Contrato de Locação		15 de maio de 2015
Data Final Contrato de Locação		Indeterminado
Data de Vencimento da CCI		25 de maio de 2020
Prazo Remanescente da CCI (meses)(aproximado)		60 (sessenta) meses



Atualização Monetária	INPC
Juros - Taxa Efetiva	0.00%
Juros - Taxa Nominal	0.00%
Multa	2%
Encargos Moratórios	1% ao mês, acrescido do INPC



(Este anexo é parte integrante do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural", celebrado entre Família Moreno Empreendimentos e Participações Ltda., Transmoreno Transportes Rodoviários Ltda. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 15 de maio de 2015)

ANEXO II

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

FLUXO ALUGUEL E CCI

#	Vencimento	Valor Parcela Locação	Valor Parcela CCI	% Parcela CCI
1	25/07/15	740.740,86	447.268,15	60,381191%
2	25/08/15	740.740,86	430.817,13	58,160303%
3	25/09/15	740.740,86	455.592,83	61,505022%
4	25/10/15	740.740,86	415.657,81	56,113795%
5	25/11/15	740.740,86	432.450,59	58,380820%
6	25/12/15	740.740,86	453.563,67	61,231086%
7	25/01/16	740.740,86	389.091,41	52,527332%
8	25/02/16	740.740,86	658.561,34	88,905767%
9	25/03/16	740.740,86	658.561,34	88,905767%
10	25/04/16	740.740,86	658.561,34	88,905767%
11	25/05/16	740.740,86	658.561,34	88,905767%
12	25/06/16	740.740,86	658.561,34	88,905767%
13	25/07/16	740.740,86	658.561,34	88,905767%
14	25/08/16	740.740,86	658.561,34	88,905767%
15	25/09/16	740.740,86	658.561,34	88,905767%
16	25/10/16	740.740,86	658.561,34	88,905767%
17	25/11/16	740.740,86	658.561,34	88,905767%
18	25/12/16	740.740,86	658.561,34	88,905767%
19	25/01/17	740.740,86	658.561,34	88,905767%
20	25/02/17	740.740,86	658.561,34	88,905767%
21	25/03/17	740.740,86	658.561,34	88,905767%
22	25/04/17	740.740,86	658.561,34	88,905767%
23	25/05/17	740.740,86	658.561,34	88,905767%
24	25/06/17	740.740,86	658.561,34	88,905767%
25	25/07/17	740.740,86	658.561,34	88,905767%
26	25/08/17	740.740,86	658.561,34	88,905767%
27	25/09/17	740.740,86	658.561,34	88,905767%
28	25/10/17	740.740,86	658.561,34	88,905767%
29	25/11/17	740.740,86	658.561,34	88,905767%
30	25/12/17	740.740,86	658.561,34	88,905767%

#	Vencimento	Valor Parcela Locação	Valor Parcela CCI	% Parcela CCI
31	25/01/18	740.740,86	658.561,34	88,905767%
32	25/02/18	740.740,86	658.561,34	88,905767%
33	25/03/18	740.740,86	658.561,34	88,905767%
34	25/04/18	740.740,86	658.561,34	88,905767%
35	25/05/18	740.740,86	658.561,34	88,905767%
36	25/06/18	740.740,86	658.561,34	88,905767%
37	25/07/18	740.740,86	658.561,34	88,905767%
38	25/08/18	740.740,86	658.561,34	88,905767%
39	25/09/18	740.740,86	658.561,34	88,905767%
40	25/10/18	740.740,86	658.561,34	88,905767%
41	25/11/18	740.740,86	658.561,34	88,905767%
42	25/12/18	740.740,86	658.561,34	88,905767%
43	25/01/19	740.740,86	658.561,34	88,905767%
44	25/02/19	740.740,86	658.561,34	88,905767%
45	25/03/19	740.740,86	658.561,34	88,905767%
46	25/04/19	740.740,86	658.561,34	88,905767%
47	25/05/19	740.740,86	658.561,34	88,905767%
48	25/06/19	740.740,86	658.561,34	88,905767%
49	25/07/19	740.740,86	658.561,34	88,905767%
50	25/08/19	740.740,86	658.561,34	88,905767%
51	25/09/19	740.740,86	658.561,34	88,905767%
52	25/10/19	740.740,86	658.561,34	88,905767%
53	25/11/19	740.740,86	658.561,34	88,905767%
54	25/12/19	740.740,86	658.561,34	88,905767%
55	25/01/20	740.740,86	658.561,34	88,905767%
56	25/02/20	740.740,86	658.561,34	88,905767%
57	25/03/20	740.740,86	658.561,34	88,905767%
58	25/04/20	740.740,86	658.561,34	88,905767%
59	25/05/20	740.740,86	658.561,34	88,905767%

Obs: Os valores informados acima não embutem o INPC.



ANEXO I

(Este Anexo integra o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 15 de maio de 2015)

CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

2



ANEXO II

(Este Anexo integra o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 15 de maio de 2015)

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.261.588/0001-16, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de Securitizadora dos certificados de recebíveis por ela emitidos nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Agente Fiduciário") em 15 de maio de 2015 ("Termo de Securitização" e "CRI"), declara, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, e tendo por base a opinião legal elaborada por assessores legais especialmente contratados para a 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 Securitizadora no Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:



ANEXO III

(Este Anexo integra o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 15 de maio de 2015)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI - da 28ª Série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A. declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora, 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 Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 15 de maio de 2015.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:



ANEXO IV

(Este Anexo integra o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 15 de maio de 2015)

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 303 e 304, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 28ª Série da 1ª emissão ("Emissão") da Polo Capital Securitizadora S.A. ("Securitizadora" e "CRI"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securitizadora e assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário em 15 de maio de 2015.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

1. _____

Por:

Cargo:



ANEXO V

(Este Anexo integra o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 15 de maio de 2015)

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade com sede na Avenida das Américas, nº 4 200, Bloco 08, Ala B. Salas 303 e 304, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro. Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de Instituição Custodiante do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural", celebrado entre a Cedente e a Locatária e a Instituição Custodiante em 15 de maio de 2015 ("Escritura de CCI"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foram entregues para custódia (i) 1 (uma) via da Escritura de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários por meio do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 15 de maio de 2015 ("Termo de Securitização"), bem como (ii) o próprio Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

1. _____

Por:

Cargo:



ANEXO VI

(Este Anexo integra o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 15 de maio de 2015)

SUMÁRIO DA TRIBUTAÇÃO INCIDENTE SOBRE OS RENDIMENTOS DO CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com 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.

Os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 720 dias¹.

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.

¹ Artigo 1º, Lei nº 11 033, de 21 de dezembro de 2004.



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)² 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 capital³.

Os investidores qualificados como pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte⁴, 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 pagadora⁵.

No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade e as pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto sobre a Renda (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente ao valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL para pessoas jurídicas em geral corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as instituições financeiras, pessoas jurídicas de seguro privado e de capitalização indicadas na legislação a alíquota é de 15% (quinze por cento).

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

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

² Artigo 3º, II, Lei nº 11.033/2004

³ Artigo 37, §9º, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010

⁴ Artigo 37, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010

⁵ Artigo 71, da Lei nº 8.981/95 e artigo 57, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010



de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado⁶.

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 imposto⁷.

Os rendimentos auferidos por investidores residentes ou domiciliados no exterior que realizar operações na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (até 30 de março de 2015, as normas que devem ser observadas constam da Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, revogada pela Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, a qual passará a regular a adequação ao regime especial após essa data) estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota de 15%⁸, ao passo que os ganhos de capital realizados em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, são isentos de tributação⁹. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, a tributação é a mesma aplicada aos residentes, caso em que a alíquota varia de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento), conforme o prazo da operação, nos termos já comentados acima¹⁰. No caso de investidor residente no exterior que seja pessoa física, aplica-se a isenção do IRFF aplicável aos residentes pessoas físicas¹¹.

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras – IOF Câmbio :

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que no ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689/2000 – até 30 de março de 2015 – e Resolução CMN nº 4.373/2014 a partir dessa

⁶ Artigo 56, III, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010

⁷ Artigo 56, I, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010

⁸ Artigo 68, II, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010 e artigo 78 da Lei nº 8.981/1995

⁹ Artigo 69, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010

¹⁰ Artigo 73, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010

¹¹ Artigo 66, §4º, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010



data) a alíquota do IOF/Câmbio será zero¹². Alertamos, contudo, que, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser alterada a qualquer tempo, via Decreto do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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. No entanto, as operações de CRI estão atualmente sujeitas à alíquota zero, independentemente de prazo¹³. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

As contribuições para o PIS e a COFINS são devidas pelas pessoas jurídicas de direito privado e serão calculadas com base no seu faturamento, que compreendem a receita bruta. Como regra geral, existem dois regimes de tributação do PIS e da Cofins: cumulativo e não cumulativo.

No regime cumulativo, integram a base de cálculo as receitas decorrentes de venda de bens ou prestação de serviço, bem como as demais receitas decorrentes da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. As alíquotas de PIS e Cofins são, respectivamente, 0,65% e 3%¹⁴.

Já no regime não cumulativo, as alíquotas são 1,65% (PIS) e 7,6% (Cofins), e incidem sobre todas as receitas auferidas pela pessoa jurídica, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para as receitas. Além disso, o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas¹⁵.

¹² Artigo 15-B do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007

¹³ Artigo 32, §2º, VI, Decreto nº 6.306/2007

¹⁴ Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998

¹⁵ Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e Lei 10.833, de 29 de dezembro de 2003



Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da COFINS e do PIS, caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras¹⁶, porém, a partir de 1º de julho de 2015, a alíquota incidente sobre receitas financeiras passa a ser de 0,65% para PIS e 4% para Cofins¹⁷. Ressalta-se que as instituições financeiras e entidades assemelhadas estão sujeitas a um regime próprio, cujas alíquotas de PIS e Cofins são, respectivamente, 0,65% e 4%¹⁸.

No caso das entidades financeiras indicadas na legislação, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

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

Ressalta-se que todas as informações aqui descritas são baseadas na legislação atualmente em vigor, que pode sofrer alterações. Assim, em caso de divergência com as informações descritas no presente sumário, prevalecerá o disposto no texto normativo.

¹⁶ Artigo 1º. Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005

¹⁷ Artigo 1º. Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015

¹⁸ Artigo 2º, Instrução Normativa RFB nº 1.285, de 13 de agosto de 2012



ANEXO VII

(Este Anexo integra o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 15 de maio de 2015)

TABELA DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS CRI

FLUXO DE PAGAMENTOS CRI

#	Vencimento	Juros Remuneratórios	Taxa de Amortização
1	01/07/15	0%	0,000000%
2	31/07/15	100%	0,000000%
3	31/08/15	100%	0,000000%
4	01/10/15	100%	0,000000%
5	30/10/15	100%	0,000000%
6	01/12/15	100%	0,000000%
7	04/01/16	100%	0,000000%
8	29/01/16	100%	0,000000%
9	02/03/16	100%	0,878411%
10	01/04/16	100%	0,892965%
11	29/04/16	100%	1,084435%
12	01/06/16	100%	1,020697%
13	01/07/16	100%	1,038735%
14	29/07/16	100%	1,235668%
15	31/08/16	100%	1,038194%
16	30/09/16	100%	1,199056%
17	31/10/16	100%	1,319473%
18	01/12/16	100%	1,272255%
19	30/12/16	100%	1,292108%
20	31/01/17	100%	1,252920%
21	07/03/17	100%	1,209012%
22	31/03/17	100%	1,547894%
23	02/05/17	100%	1,506125%
24	31/05/17	100%	1,533386%
25	30/06/17	100%	1,557248%
26	31/07/17	100%	1,596608%
27	31/08/17	100%	1,507525%
28	29/09/17	100%	1,701058%

#	Vencimento	Juros Remuneratórios	Taxa de Amortização
31	02/01/18	100%	1,783703%
32	31/01/18	100%	1,738917%
33	02/03/18	100%	1,816138%
34	02/04/18	100%	1,842990%
35	02/05/18	100%	1,820713%
36	01/06/18	100%	1,971732%
37	29/06/18	100%	2,047173%
38	31/07/18	100%	1,994157%
39	31/08/18	100%	1,985060%
40	01/10/18	100%	2,139241%
41	31/10/18	100%	2,147446%
42	30/11/18	100%	2,216347%
43	02/01/19	100%	2,213842%
44	31/01/19	100%	2,244555%
45	01/03/19	100%	2,278854%
46	29/03/19	100%	2,403079%
47	02/05/19	100%	2,322717%
48	31/05/19	100%	2,515259%
49	01/07/19	100%	2,578166%
50	31/07/19	100%	2,570217%
51	30/08/19	100%	2,611365%
52	01/10/19	100%	2,653172%
53	31/10/19	100%	2,695459%
54	29/11/19	100%	2,768467%
55	02/01/20	100%	2,782979%
56	31/01/20	100%	2,838478%
57	03/03/20	100%	2,890605%
58	31/03/20	100%	2,932653%



29	31/10/17	100%	1,679834%
30	01/12/17	100%	1,705865%

59	04/05/20	100%	2,970748%
60	29/05/20	100%	3,156296%

Obs: O percentual informado na coluna "Juros Remuneratórios" representa o percentual pago, não capitalizado dos juros acruados em cada período que se encerra na data de vencimento informada na 2ª coluna.



ANEXO VIII

(Este Anexo integra o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 15 de maio de 2015)

FATORES DE RISCO

1. A capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, pela Cedente ou pelos Garantidores – Os CRI são lastreados na CCI, que representa os Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação. As CCI foram vinculadas aos CRI com o estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do restante do patrimônio da Securitizadora. Os Créditos Imobiliários correspondem aos créditos anteriormente detidos pela Cedente contra a Devedora pelo pagamento da locação do Imóvel, incluindo respectivos juros, encargos moratórios e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, a Coobrigação, a Fiança e a Alienação Fiduciária (quando esta vier a ser constituída), bem como os instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos. O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, pela Cedente e/ou pelos Garantidores, de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação, no Contrato de Locação Renault ou no Contrato de Cessão, conforme o caso, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI, e/ou da execução parcial ou integral da Alienação Fiduciária (quando esta vier a ser constituída). A ocorrência de eventos de qualquer natureza, inclusive de natureza econômica ou política, que afetem a situação econômico-financeira da Devedora ou da Cedente, poderá afetar negativamente a capacidade respectiva de honrar suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação e, por conseguinte, comprometer o pagamento pontual e integral dos CRI.

2. Débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora – Este Termo de Securitização institui regime fiduciário sobre a CCI e sobre as Garantias, dentre outros ativos acima descritos, de forma que tais ativos se encontram vinculados à



liquidação dos CRI e destacados do restante do patrimônio da Securitizadora, integrando o Patrimônio Separado. Este Termo de Securitização estabelece, dentre outras condições, que o Patrimônio Separado está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora. Não obstante, o artigo 76 da MP nº 2.158-35 dispõe que o regime fiduciário e o Patrimônio Separado não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Portanto, caso a Securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, o Patrimônio Separado poderá vir a ser alcançado para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações sob os CRI.

3. Baixa liquidez do mercado secundário de CRI – Os CRI serão registrados para negociação no mercado secundário. Os titulares dos CRI poderão negociá-los nos mercados de balcão organizado ou bolsa de valores somente depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição. O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários historicamente apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação dos CRI que possibilite aos respectivos titulares dos CRI sua alienação nas condições que entendam convenientes.

4. Limitação de ativos - A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, bem como a Garantia. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos pagamentos devidos pela Devedora, pela Cedente ou pelos Garantidores sob as CCI afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações sob os CRI.

5. Risco de Estrutura - A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.



6. Dispensa do registro na CVM – Tendo em vista que os CRI serão colocados com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, sua oferta pública está automaticamente dispensada do registro de distribuição previsto no artigo 19, I da Lei nº 6.385/76 junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisará os documentos relacionados à emissão dos CRI. Os investidores devem, assim, buscar obter informações, para tomada de decisão de subscrição dos CRI, junto à instituição contratada para realizar a colocação pública destes valores mobiliários ou, junto à Securitizadora, em caso de aquisição no mercado secundário.

7. Influência do Governo Federal sobre a economia brasileira - O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas, normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias e regulamentos. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos muitas vezes envolvem, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital, limites sobre importações e outras medidas. Os negócios, a situação financeira, os resultados e o fluxo de caixa da Securitizadora, da Cedente, dos Garantidores e da Devedora podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvem ou afetam fatores como instabilidade econômica e social, inflação, controles cambiais e restrições à remessa de recursos para o exterior, dentre outros fatores. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar a situação econômico-financeira da Securitizadora, da Cedente, dos Garantidores e da Devedora, podendo inclusive afetar adversamente o adimplemento e/ou a negociação dos CRI.

8. Riscos relativos ao combate da inflação pelo Governo Federal - No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal com o objetivo de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do



Governo Federal para controle da inflação têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Cedente, os Garantidores e a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI.

9. Instabilidade cambial - Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu oscilações relevantes em relação ao dólar norte-americano e outras moedas ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Eventuais desvalorizações do Real podem acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e, conseqüentemente, a situação econômico-financeira bem como os resultados da Securitizadora, da Cedente, dos Garantidores e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais. Por outro lado, a valorização do Real frente ao dólar norte-americano pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação de produtos brasileiros.

10. Retração no nível da atividade econômica - As operações de fabricação de automóveis, atividade econômica desempenhada pela Renault, e de transporte rodoviário de carga, atividade exercida pela Locatária, apresentam correlação direta com o desempenho da economia nacional e os níveis de consumo da população. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira e/ou do consumo da população pode afetar direta e negativamente as atividades da Renault e/ou da Locatária e causar inadimplência das CCI.

11. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária e inexistência de jurisprudência consolidada - A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários,



Foi editada em 1997. Entretanto, apenas recentemente houve um aumento relevante do volume de emissões de certificados de recebíveis imobiliários. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, da Cedente e da Devedora. Ademais, ainda não existe jurisprudência consolidada a respeito de litígios que envolvam operações de securitização imobiliária.

12. Risco de não Constituição da Alienação Fiduciária e do Fundo de Reserva a Alienação Fiduciária e o Fundo de Reserva ainda não se encontram totalmente constituídos na data de assinatura deste Termo de Securitização; dessa forma, existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade de realizar as suas completas constituições / formalizações;

13. Insuficiência das Garantias - Na hipótese de inadimplemento dos CRI, as Garantias poderão ser executadas para pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. O valor obtido com a execução das Garantias poderá não ser suficiente para resgate integral dos CRI. Neste caso, serão ocasionadas perdas para os Titulares dos CRI.

14. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos - Segundo informações fornecidas pela Locatária, esta é ré em processos judiciais e administrativos no curso normal de seus negócios, em especial nas esferas cível, tributária e trabalhista envolvendo um valor total aproximado de R\$ 1.126.823,93 (um milhão, cento e vinte e seis mil oitocentos e vinte e três reais e noventa e três centavos), que não foram objeto de auditoria legal exaustiva e cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões desfavoráveis que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização de seus negócios conforme inicialmente planejados poderão afetar negativamente a situação econômico-financeira da Cedente e da Devedora.

15. Criação de novos tributos e aumento das alíquotas de tributos já existentes - A criação de novos tributos ou o aumento das alíquotas dos tributos atualmente incidentes sobre as atividades da Cedente e/ou da Devedora, bem como sobre a compra e venda ou propriedade de imóveis residenciais ou comerciais, sobre financiamentos e quaisquer outros que afetem, direta ou indiretamente, o setor de atuação da Cedente ou da Devedora poderá acarretar efeito adverso relevante sobre sua situação econômico-financeira, comprometendo o pagamento dos Créditos Imobiliários e, por conseguinte, afetando o pagamento dos CRI.



16. Desapropriação do Imóvel - O Imóvel poderá ser objeto de desapropriação por utilidade pública, conforme o disposto no Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941. Consideram-se casos de utilidade pública, por exemplo, a segurança nacional, a defesa do Estado, a criação e melhoramento de centros de população e seu abastecimento regular de meios de subsistência, a construção de edifícios públicos, dentre outras hipóteses. Ainda, caso decorridos 5 (cinco) anos do início da cobrança da alíquota progressiva do Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") relativo ao Imóvel em razão da não utilização ou da subutilização do Imóvel, isto é, de seu aproveitamento em níveis inferiores aos determinados no plano diretor dos municípios em que se encontram, o Poder Executivo de referidos municípios poderá proceder-à desapropriação do Imóvel por descumprimento da função social da propriedade urbana, nos termos do artigo 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Em ambos os casos, caso seja realizada a desapropriação do Imóvel, até que seja devidamente formalizado o reforço da Garantia, é possível que esta se torne insuficiente para o pagamento integral dos CRI na hipótese de necessidade de execução, o que poderá causar perdas para os Titulares dos CRI.

17. Ausência de Auditoria das Demonstrações Financeiras. A Cedente, a Locatária e a Renault são sociedades que não estão sujeitas à obrigação de auditoria periódica de suas demonstrações financeiras por auditores independentes autorizados pela CVM. Deste modo, suas demonstrações financeiras podem não refletir sua real situação econômico-financeira. A existência de eventuais inconsistências entre as demonstrações financeiras da Cedente, da Locatária ou da Renault e as respectivas reais situações econômico-financeiras poderão resultar numa análise que venha a divergir da realidade econômico-financeira dessas sociedades e causar perdas aos Titulares dos CRI.

18. Demais Riscos - Os CRI estão 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 ou decisões judiciais. Os riscos descritos no presente Anexo não constituem um rol exaustivo, estando os Titulares dos CRI sujeitos a intercorrências de diversas ordens.



