

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 29ª E 30ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

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, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o NIRE nº. 33.3.0029416-3 em sessão realizada em 06 de julho de 2010, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizedora");

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, ala B, Salas 302, 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, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o NIRE nº. 33300014373 em sessão realizada em 04 de setembro de 2013, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário" ou "Pentágono"); e

MADEIRA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Alameda Rio Negro, nº 161, sala 1103, Alphaville Industrial, no Município de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 14.021.390/0001-90, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE nº. 35.300.396.367 em sessão realizada em 19 de julho de 2011, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora" ou "SPE").

Emissora, Agente Fiduciário e Devedora, doravante denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente *Termo de Securitização de Créditos da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Companhia Securitizedora S.A.* ("Termo"), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para formalizar a securitização do Crédito Imobiliário (conforme adiante definido) e a correspondente emissão dos Certificados

1

de Recebíveis Imobiliários da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo, as expressões a seguir, no singular ou no plural, quando iniciadas em letras maiúsculas, terão os significados indicados abaixo, sem prejuízo de outros termos definidos no corpo do presente Termo.

“Agente Fiduciário” Significa a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

“Banco Liquidante” Significa o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.

“Banco Safra” Significa o Banco Safra S/A, instituição financeira com sede na Av. Paulista, n.º 2.100, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 58.160.789/0001-28.

“CCB 01” A Cédula de Crédito Bancário n.º 7515575, no valor de R\$ 6.200.000,00 (seis milhões e duzentos mil reais), emitida pela SPE em favor do Banco Safra no dia 10 de abril de 2014, posteriormente aditada em 10 de julho de 2014, com vencimento em 27 de outubro de 2016, cujo pagamento é garantido pela cessão fiduciária dos Recebíveis.

“CCB 02” A Cédula de Crédito Bancário n.º 0003433, no valor de R\$ 48.800.000,00 (quarenta e oito milhões e oitocentos mil reais), emitida pela SPE em favor do Banco Safra no dia 10 de junho de 2014, com vencimento em 10 de junho de 2016, cujo pagamento é garantido pela cessão fiduciária dos

2

Outras Avenças, firmado entre SPE, FATE, Imy, demais sócios da FATE na Imy e Securitizadora, tendo por objeto a alienação fiduciária das Quotas e cessão fiduciária dos Direitos Patrimoniais à Securitizadora, a fim de assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas.

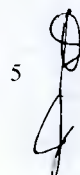
- “Contrato de Cessão” Significa o *Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Recebíveis e Outras Avenças*, firmado nesta data entre a SPE e a Securitizadora.
- “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis” Significa o *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*, firmado nesta data entre a SPE, a Securitizadora e a Domus, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
- “Contrato de Distribuição” Significa o *Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, Em Regime de Melhores Esforços, da 30ª e 29ª Séries, da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.*, firmado nesta data entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder.
- “Contrato de Financiamento” Significa o *Contrato de Financiamento Imobiliário*, firmado nesta data entre Domus e SPE.
- “Contratos da Operação” Significam, quando referidos em conjunto, os contratos que integram a Operação e que devem ser lidos e interpretados em conjunto para o correto entendimento da Operação e das obrigações assumidas pelos participantes da mesma, a saber: o Contrato de Financiamento, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Contrato e este Termo.



4 

“Coordenador Líder”	Significa 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.
“Crédito Imobiliário”	Significa o crédito imobiliário constituído nos termos do Contrato de Financiamento, correspondente ao valor do Financiamento, incluindo os acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Financiamento e na legislação aplicável.
“CRI”	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, lastreados na CCI, emitidos em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514/97 e do Termo de Securitização.
“CRI em Circulação, Para Fins de Quórum”	Significam todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora 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 administradores, sócios e respectivos cônjuges e parentes de até 3º grau.
“CRI Seniores”	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, lastreados na CCI, emitidos em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514/97 e do Termo de Securitização.
“CRI Subordinados”	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, lastreados na CCI, emitidos em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514/97 e do Termo de Securitização.



5 

“Data de Emissão”	Significa a data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 13 de outubro de 2015.
“Data de Aniversário”	Significa toda data em que for devido (i) um pagamento de amortização ou Remuneração dos CRI ou (ii) incorporação de Juros Remuneratórios, conforme previsto na Tabela de Pagamentos.
“Data da Primeira Integralização”	Significa a data em que, de fato, ocorrer a primeira subscrição e integralização dos CRI por parte dos investidores, em que estes se tornam Titulares dos CRI. A primeira subscrição e integralização dos CRI somente poderá ser realizada após a verificação da Condição Suspensiva, observado ainda as regras de distribuição pública com esforços restritos.
“Data de Vencimento Final”	Tem o significado conforme a cláusula 4.1.7.
“Data de Verificação”	Significa todo o último Dia Útil de cada mês.
“Devedor(es)”	Os promissários compradores das Unidades e devedores dos Recebíveis, nos termos das respectivas Promessas de Compra e Venda.
“Dia Útil”	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Domus”	Significa a Domus Companhia Hipotecária, instituição financeira com sede na Rua Cambaúba, 364, Jardim Guanabara, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06.
“Direitos Patrimoniais”	Significam, quando referidos em conjunto, todos os direitos patrimoniais vinculados à titularidade das Quotas, atuais e

6

futuros, incluindo, exemplificativamente, direitos ao recebimento de frutos, dividendos, rendimentos, juros sobre capital próprio, amortização, direito de participação no acervo social, rendas, distribuições e bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues e outras vantagens de cunho patrimonial similares.

“Emissão”

Significa a presente emissão de CRI, que constitui a 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

“Empreendimento”

Significa o empreendimento de uso misto construído sobre o terreno objeto da matrícula nº 81.417 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri (“RGI”), denominado Condomínio Complexo Madeira, localizado na Alameda Madeira, nº 328, Alphaville, no Município de Barueri, Estado de São Paulo, com área total construída de 55.718,87 m² (cinquenta e cinco mil, setecentos e dezoito vírgula oitenta e sete metros quadrados), composto de 279 (duzentas e setenta e nove) salas comerciais, 18 (dezoito) lojas e 324 (trezentos e vinte e quatro) apartamentos residenciais com serviços.

“Escrutador”

Significa 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.

“Escritura de Emissão”

Significa a *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, firmado nesta data entre a Pentágono, a Domus e a SPE.

7

- “FATE” Significa a FATE Administração e Investimentos Ltda., sociedade limitada, com sede na Alameda Rio Negro, nº 161, 11º andar, sala 1.103, Condomínio West Point, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06.454-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.862.780/0001-28.
- “Garantias” Significam, quando referidas em conjunto, todas as garantias que serão constituídas em benefício da Securitizadora com o propósito de assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, quais sejam: (i) a alienação fiduciária das Quotas e cessão fiduciária dos Direitos Patrimoniais, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) a cessão fiduciária dos Recebíveis, nos termos deste Contrato.
- “Garantidores” Significam, quando referidos em conjunto, a SPE e a FATE.
- “Gatilho 1” O valor percentual correspondente à relação entre (a) saldo devedor dos CRI Subordinado, na Data de Verificação, conforme disposto no item 4.1.11.1 abaixo, calculado com 2 (duas) casas decimais com arredondamento, e (b) o somatório do valor presente das parcelas dos Recebíveis a vencer, incluindo quaisquer parcelas vencidas e não pagas, entre a Data de Verificação e a Data de Vencimento dos CRI Seniores, descontadas a uma taxa de desconto equivalente à Taxa de Cessão, subtraído do saldo devedor dos Recebíveis com atraso superior a 90 (noventa) dias. O Gatilho 1 será apurado pela Emissora nas respectivas Datas de Verificação, e informado ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente à Data de Verificação.
- “Gatilho 2” Significa o percentual de inadimplência dos Recebíveis apurado mediante a razão entre (a) o somatório dos saldos devedores dos Recebíveis que apresentem qualquer parcela



em atraso por mais de 90 (noventa) dias na Data de Verificação; e (b) o saldo devedor de todos os Recebíveis, sendo certo que, para efeitos de cálculo, o saldo devedor dos Recebíveis será trazido a valor presente usando como taxa de desconto a Taxa de Cessão. O Gatilho 2 será apurado pela Emissora nas respectivas Datas de Verificação, e informado ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente à Data de Verificação.

- “Imy” Significa a Imy Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Alameda Rio Negro, nº 161, sala 1103, setor 8, no Município de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.594.985/0001-72.
- “IGPM” Significa o Índice Geral de Preços ao Mercado apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
- “Instituição Custodiante” Significa a Pentágono, quando referida na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI.
- “Investimentos Permitidos” Significam os tipos de investimentos em que poderão ser aplicados os recursos da Conta Fiduciária, a saber: (i) Certificados de Depósito Bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: (i) o Itaú Unibanco S.A., (ii) o Banco Itaú BBA S.A., (iii) o Banco Bradesco S.A., (iv) o Banco Santander (Brasil) S.A., (v) o HSBC Bank Brasil S.A., (vi) Banco do Brasil S.A., (vii) Caixa Econômica Federal, (viii) Banco Citibank S.A., (ix) Banco Safra S.A., ou (x) outra instituição financeira de primeira linha que venha a ser designada a exclusivo critério da Securitizadora (“Banco de Primeira Linha”), (ii) compromissadas emitidas por Banco de Primeira Linha, ou (iii) títulos públicos de alta liquidez, todos com baixo risco, liquidez diária e com rentabilidade mínima equivalente a 100% das taxas médias



diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “over extra-grupo”, expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP.

- “IPCA” Significa o Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
- “Juros Remuneratórios” Significam os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores e/ou os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, quando referidas indistintamente.
- “Juros Remuneratórios dos CRI Seniores” Significa os juros remuneratórios dos CRI Seniores, calculados conforme este Termo, à taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano.
- “Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados” Significa os juros remuneratórios dos CRI Subordinados, calculados conforme este Termo, à taxa de 12,00% (doze por cento) ao ano.
- “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.
- “Obrigações Garantidas” Significam todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela SPE sob qualquer dos Contratos da Operação, decorrentes ou de qualquer forma vinculadas ao pagamento do Crédito Imobiliário, à emissão da CCI ou ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado que sejam de responsabilidade da SPE, seja direta ou indiretamente, incluindo, sem limitação, a amortização do Financiamento, devidamente atualizado e acrescido dos juros remuneratórios



10
4

e o pagamento dos encargos aplicáveis, bem como das despesas, custos, indenizações, honorários e outros valores relacionados ao Financiamento, à emissão da CCI, ou à Operação em geral, conforme previsto nos Contratos da Operação.

- “Oferta” Significa a oferta pública dos CRI, a ser realizada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, em regime de melhores esforços, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
- “Operação” Significa a operação de crédito estruturada, contratada nos termos dos Contratos da Operação, que culmina com a emissão e distribuição dos CRI à investidores interessados em adquiri-los.
- “Ordem de Prioridade de Pagamentos” Significa a ordem na qual os recursos decorrentes do pagamento do Crédito Imobiliário serão aplicados, em caráter ordinário, prevista no item 4.1.12 abaixo.
- “Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial” Significa a ordem na qual os recursos decorrentes do pagamento do Crédito Imobiliário passarão a ser aplicados na hipótese de ocorrência de algum dos eventos descritos no item 4.1.13 abaixo.
- “Patrimônio Separado” O patrimônio separado vinculado aos CRI, constituído por força de regime fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, que é destacado do patrimônio comum da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97.
- “Período de Capitalização” Significa o período compreendido entre a Data da Primeira



11 

Integralização, exclusive, e a primeira data de vencimento do pagamento dos Juros Remuneratórios, descrita na Tabela de Pagamentos, inclusive, bem como os períodos compreendidos entre quaisquer datas de vencimento do pagamento dos Juros Remuneratórios, exclusive, e as datas de vencimento imediatamente subsequentes, inclusive.

“Primeira Data de Pagamento”

Significa o dia 10 de janeiro de 2016.

“Promessa(s) de Compra e Venda”

Significam os 200 (duzentos) contratos intitulados “*Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos de Unidade Autônoma*”, tendo por objeto a promessa de cessão do domínio útil de unidades autônomas do Empreendimento, firmados com terceiros interessados na aquisição de tais direitos, sendo certo que a proprietária do domínio útil de referidas unidades é a SPE e a proprietária do domínio direto de referidas unidades é a União Federal, no regime de aforamento conforme o registro imobiliário patrimonial.

“Quotas”

Significam as 13.685.995 (treze milhões, seiscentas e oitenta e cinco mil, novecentas e noventa e cinco) quotas, representativas de aproximadamente 41,62% (quarenta e um inteiros e sessenta e dois centésimos por cento) do capital social da Imy, que serão alienadas fiduciariamente à Securitizadora em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

“Razão de Garantia”

Até a liquidação total das Obrigações Garantidas, a qualquer momento, a razão entre (i) o valor presente, à Taxa de Cessão, da somatória das parcelas dos Recebíveis que estejam com o pagamento em dia ou com atraso de qualquer valor não superior a 90 (noventa) dias, acrescido (a) do saldo da Conta

Fiduciária, e (b) deduzido do saldo da Reserva de Custeio de Manutenção, e (ii) o saldo devedor do CRI Senior, deverá ser igual ou superior a 240,00 % (duzentos e quarenta por cento).

“Recebíveis”

Nos termos das Promessas de Compra e Venda, os Devedores estão obrigados, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar o pagamento do preço de aquisição das Unidades, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nas respectivas Promessas de Compra e Venda, na periodicidade ali estabelecida, bem como a arcar com todos e quaisquer outros valores devidos por força das Promessas de Compra e Venda, incluindo os acessórios, tais como juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas Promessas de Compra e Venda. As parcelas a partir de 1º de dezembro de 2015, inclusive, de tais recebíveis, emergentes de 200 (duzentas) Promessas de Compra e Venda, são cedidos fiduciariamente à Securitizadora, sob a Condição Suspensiva, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

“Remuneração”

Significa a Remuneração dos CRI Seniores e/ou a Remuneração dos CRI Subordinados, quando referidas indistintamente.

“Remuneração dos CRI Seniores”

Significa a remuneração dos CRI Seniores, compreendendo os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, incidentes sobre o saldo devedor atualizado, na forma deste Termo.

“Remuneração dos CRI Subordinados”

Significa a remuneração dos CRI Subordinados, compreendendo os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, incidentes sobre o saldo devedor atualizado, na forma deste Termo.

“Reserva de Custeio de Manutenção”	Significa a reserva que será constituída com recursos provenientes dos Recebíveis, no valor fixo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com a finalidade de fazer frente à despesas do Patrimônio Separado e quaisquer Obrigações Garantidas devidas e que não tenham sido pagas com recursos do Crédito Imobiliário.
“Tabela de Pagamentos”	Significa a tabela contida no Anexo II abaixo, referente aos pagamentos da amortização e da Remuneração dos CRI.
“Taxa de Administração”	Significa a Taxa de Administração do Patrimônio Separado, a ser cobrada pela Emissora, no valor líquido de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, a partir do 2º (segundo) Dia Útil do mês subseqüente à Data de Emissão, na forma deste Termo.
“Taxa de Implantação”	Significa a Taxa de Implantação do Patrimônio Separado, a ser cobrada pela Emissora, no valor líquido de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), nos termos da cláusula 7.4 deste Termo.
“Taxa de Cessão”	Significa a taxa de desconto aplicada aos Recebíveis para o cálculo da Razão de Garantia, equivalente à 14,00% (quatorze por cento) ao ano.
“Unidades”	Significam as unidades autônomas do Empreendimento objeto de negociação mediante a formalização das respectivas Promessas de Compra e Venda.

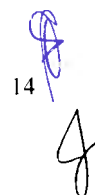
2. PREMISSAS

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

- i) por meio do Contrato de Financiamento, a Devedora contratou junto à Domus a abertura do Crédito Imobiliário, no valor total de R\$ 41.658.221,71 (quarenta e um



14



milhões, seiscientos e cinquenta e oito mil, duzentos e vinte e um reais, e setenta e um centavos), para financiamento de despesas já incorridas ou que a Devedora venha a ocorrer com relação ao desenvolvimento imobiliário do Empreendimento;

ii) a Domus emitiu a CCI para representar a totalidade do Crédito Imobiliário, nos termos da Escritura de Emissão;

iii) a Emissora, que é companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM 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, adquiriu o Crédito Imobiliário representados pela CCI e todos seus acessórios, sob a Condição Suspensiva, nos termos do Contrato de Cessão;

iv) o presente Termo é firmado com o propósito de vincular o Crédito Imobiliário e as Garantias aos CRI;

v) a SLW é uma instituição financeira devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e foi contratada pela Emissora, às expensas da Devedora, para, no contexto da Operação, na qualidade de Coordenador 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

vi) o presente Termo é celebrado no âmbito da Operação estruturada que culmina com a Oferta e distribuição dos CRI no mercado de balcão organizado e deve ser lido e interpretado juntamente com os demais Contratos da Operação.

3. VINCULAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, o Crédito Imobiliário, representado pela CCI e cedido à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, bem como as Garantias, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na cláusula quarta abaixo.

3.2 A presente Emissão se enquadra no limite de emissões de certificados de recebíveis imobiliários aprovado e autorizado pela Diretoria da Emissora, em reunião realizada

15

em 12 de fevereiro de 2014, cuja ata foi devidamente registrada perante a Jucerja no dia 24 de fevereiro de 2014, sob o número 00002599136,.

3.3 Foi vinculado à presente Emissão o Crédito Imobiliário, com valor nominal de R\$ 41.658.221,71 (quarenta e um milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, duzentos e vinte e um reais, e setenta e um centavos), na Data de Emissão.

3.4 A CCI representativa da integralidade do Crédito Imobiliário vinculado aos CRI pelo presente Termo foi emitidas pela Domus sob a forma escritural, conforme a Lei nº 10.931/04, e se encontra devidamente registrada no ambiente de negociação de valores mobiliários administrado pela CETIP.

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

3.5 As principais características do Crédito Imobiliário, tais como prazo, taxa de juros, índice de atualização monetária, encargos moratórios, identificação do Empreendimento ao qual estão vinculados e outras características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas no Anexo III deste Termo.

3.6 É assegurado à Devedora, desde que esteja em dia com suas obrigações, o direito de liquidar o Crédito Imobiliário antes do seu vencimento, desde que observadas as condições previstas no Contrato de Financiamento. Além disso, a Devedora concedeu à Emissora o direito de utilizar os recursos provenientes dos Recebíveis que venham a ser depositados na Conta Fiduciária para recompor a Reserva de Custeio de Manutenção e/ou para liquidar antecipadamente o Crédito Imobiliário, total ou parcialmente, na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

3.7 A titularidade do Crédito Imobiliário foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão, observada a Condição Suspensiva. A transferência da CCI da Domus para a Emissora será realizada por meio de negociação na CETIP, conforme previsto no Contrato de Cessão.

3.8 Pela cessão do Crédito Imobiliário e da CCI que o representa, a Emissora pagará à Domus o preço de aquisição descrito no Contrato de Cessão na Data da Primeira Integralização, desde que tenha sido satisfeita a Condição Suspensiva.



16 

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário representado pela CCI, possuem as seguintes características:

4.1.1 Quantidade de CRI

Serão emitidos 4.165 (quatro mil, cento e sessenta e cinco) CRI, sendo 1.666 (mil, seiscentos e sessenta e seis) CRI Seniores e 2.499 (dois mil, quatrocentos e noventa e nove) CRI Subordinados.

Caso não seja colocada a totalidade dos CRI no curso da Oferta e desde que seja colocado o Montante Mínimo, a quantidade de CRI objeto da Emissão poderá ser reduzida, mediante o cancelamento dos CRI não colocados, a critério exclusivo da Emissora, devendo ser objeto de aditamento a este Termo sem necessidade de aprovação pelos titulares de CRI.

4.1.2 Valor Nominal Global e Valores das Séries

A 29ª Série da 1ª Emissão totaliza o montante de R\$ 16.660.000,00 (dezesesseis milhões, seiscentos e sessenta mil reais), correspondentes aos CRI Seniores, na Data de Emissão.

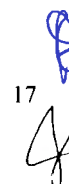
A 30ª Série da 1ª Emissão totaliza o montante de R\$ 24.998.221,71 (vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e oito mil, duzentos e vinte e um reais e setenta e um centavos), correspondentes aos CRI Subordinados, na Data de Emissão.

A 29ª e a 30ª Séries da 1ª Emissão totalizam, em conjunto, o montante global de 41.658.221,71 (quarenta e um milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, duzentos e vinte e um reais, e setenta e um centavos), na Data de Emissão.

4.1.3 Valor Nominal Unitário

Na Data de Emissão, os CRI Seniores terão Valor Nominal Unitário correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e os CRI Subordinados terão Valor



17 

Nominal Unitário correspondente a R\$ 10.003,29 (dez mil e três reais e vinte e nove centavos).

4.1.4 Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI será o dia 13 de outubro de 2015 e o local de emissão o Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, onde fica a sede da Emissora.

4.1.5 Forma

Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP, através do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos e no Módulo CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, respectivamente. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada através de extrato emitido pela CETIP. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP.

4.1.6 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

Os CRI Seniores serão integralizados à vista, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI Seniores, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização pelos Titulares dos CRI, conforme o disposto neste Termo.

Os CRI Subordinados serão integralizados à vista, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI Subordinados, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização pelos Titulares dos CRI, conforme o disposto neste Termo.

O preço de subscrição dos CRI, calculado conforme os parágrafos acima, será pago pelos Titulares dos CRI em moeda corrente nacional, em conformidade com os procedimentos de pagamento estabelecidos pela CETIP.



18 

4.1.7 Prazo e Vencimento

Os CRI Seniores terão prazo de amortização de 1.366 (mil, trezentos e sessenta e seis) dias, contados a partir da Data de Emissão, a findar-se em 10 de julho de 2019 (“Data de Vencimento dos CRI Seniores”).

Os CRI Subordinados terão prazo previsto de amortização de 1.397 (mil, trezentos e noventa e sete) dias, contados a partir da Data de Emissão, a findar-se em 10 de agosto de 2019 (“Data de Vencimento dos CRI Subordinados”).

Caso, na Data de Vencimento dos CRI Seniores, o Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores não tenha sido amortizado na sua integralidade em decorrência do não pagamento do Crédito Imobiliário, na forma prevista no Contrato de Financiamento, tanto a Data de Vencimento dos CRI Seniores e quanto a Data de Vencimento dos CRI Subordinados serão prorrogadas para o dia 10 de agosto de 2020 (“Data de Vencimento Final”), independentemente de deliberação específica tomada pelos titulares de CRI, quando, na ocorrência de saldo não amortizado dos CRI Seniores, estes serão considerados vencidos e não pagos. Nesse caso, a prorrogação da Data de Vencimento dos CRI Seniores e da Data de Vencimento dos CRI Subordinados até a Data de Vencimento Final operar-se-á de plano direito, mas, sem prejuízo, tal prorrogação será (i) ratificada em aditamento ao presente Termo; (ii) objeto de notificação, pela Emissora, aos titulares de CRI, ao Agente Fiduciário, à CETIP, ao Escriturador e ao Banco Liquidante, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Vencimento dos CRI Seniores, ficando a Emissora desde já autorizada pelos subscritores e/ou titulares de CRI a praticar todos os atos necessários para efetivação desta prorrogação e ratificação, sem a necessidade de sua prévia aprovação.

4.1.8 Remuneração

O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será corrigido monetariamente *pro rata temporis*, anualmente, desde a Data da Primeira Integralização, com base na variação acumulada do IGPM. O cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNb \times C$$



19



Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário dos CRI na Data da Primeira Integralização, ou após incorporação de juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_j} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

NI_k = Número índice do IGPM do 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês atual da Data de Aniversário, de modo que, se a Data de Aniversário for o dia 10 de janeiro de 2016, o número-índice do IGPM será aquele divulgado pela FGV para o mês de novembro de 2015;

NI_j = Número índice do IGPM imediatamente anterior a NI_k;

dup = Número de Dias Úteis contados entre (a) a Data da Primeira Integralização ou Data de Aniversário imediatamente anterior, e (b) a Data de Aniversário atual; e

dut = Número de Dias Úteis entre a última e a próxima Data de Aniversário.

No caso de extinção ou supressão do IGPM, passará a ser automática e imediatamente aplicável o IPCA; ocorrendo também a extinção ou supressão do IPCA, passará a ser imediatamente aplicável o índice que substituir o IPCA ou similar, aplicável a operações semelhantes, nos termos da legislação em vigor.

A Remuneração dos CRI Seniores compreenderá os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data da Primeira Integralização e pagos no final de cada Período de Capitalização, conforme a Tabela de Pagamentos. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores corresponde a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e

20
g

cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores acumulados no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário devidamente atualizado, calculado com base neste item;

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

$$Fator\ de\ Juros = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right) \right]^{\frac{dup}{252}} \right\}$$

Onde:

i = 9,5000; e

dup = Número de Dias Úteis contados entre (i) a Data da Primeira Integralização, ou data de incorporação de juros imediatamente anterior, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e (ii) a data de cálculo, sendo “dup” necessariamente um número inteiro, sendo certo que, durante o Prazo de Carência, ocorrerá a incorporação dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores a cada Data de Aniversário conforme a Tabela de Pagamentos.

A Remuneração dos CRI Subordinados compreenderá os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data da Primeira Integralização e pagos ao final do Período de Capitalização. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados corresponde a 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_{Sub} = VNa_{Sub} \times (Fator\ de\ Juros\ Sub - 1)$$

Onde:

JSub = Valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados acumulados no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNaSub = Valor Nominal Unitário devidamente atualizado, calculado com base neste item.

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

$$Fator\ de\ Juros\ Sub = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right) \right]^{\frac{dup}{252}} \right\}$$

Onde:

i = 12,0000.

dup = Número de Dias Úteis contados entre (i) a Data da Primeira Integralização, ou data de incorporação de juros imediatamente anterior, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e (ii) a data de cálculo, sendo “dup” necessariamente um número inteiro, sendo certo que, durante o Período de Capitalização, ocorrerá a incorporação dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados a cada Data de Aniversário conforme a Tabela de Pagamentos.

Os juros calculados conforme o disposto neste item serão pagos pela Devedora mensalmente, conforme definido na Tabela de Pagamentos, sendo certo que, nos meses em que não houver amortização da parcela de principal, se aplicável, referidos Juros Remuneratórios e atualização monetária serão incorporados ao Saldo Devedor.



22



4.1.9 Amortização

Os Valores Nominais Unitários atualizados dos CRI serão amortizados em parcelas mensais e consecutivas, vincendas nas Datas de Aniversário, a serem pagas a partir da Primeira Data de Pagamento, inclusive.

O valor das amortizações mensais dos CRI Seniores obedecerá à seguinte fórmula:

$$AM_i = (VNa \times TA)$$

Onde:

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

VNa = conforme definição no item 4.1.8 acima;

TA = Taxa de Amortização dos CRI Seniores, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela de Pagamentos vigente;

O valor das amortizações mensais do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados obedecerá à seguinte fórmula, e ficará limitada ao valor total disponível conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida neste Termo:

$$AMSub_i = \text{Min}[(VNaSub \times TASub); \text{Valor Recebido} - (\text{Custos} + AM_i + \text{Juros do CRI Senior} + FR)]$$

Onde:

AMSub_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização dos CRI Subordinados, em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Min[x;y] = x, se x for menor ou igual a y; ou y, se x for maior que y;

TASub = Taxa de Amortização dos CRI Subordinados, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela de Pagamentos vigente;

Valor Recebido = Valor efetivamente recebido da Devedora ou dos Recebíveis no mês imediatamente anterior ao mês da referida Data de Aniversário;

Custos = Corresponde ao somatório (i) de qualquer despesa devida e não paga de responsabilidade do Patrimônio Separado; e (ii) as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado devidas no mês da referida Data de Aniversário, ambas conforme previstas neste Termo e na legislação aplicável;

AM_i = conforme definição contida neste item, no parágrafo acima; e

FR = Reconstituição ou utilização do saldo da Reserva de Custeio de Manutenção, caso houver.

A Tabela de Pagamentos será inicialmente a tabela descrita no Anexo II, a qual poderá ser alterada de tempos em tempos, em função das amortizações extraordinárias e resgates antecipados realizados em conformidade com este Termo, independentemente de aditamento deste Termo, sendo certo que quaisquer alterações da Tabela de Pagamentos deverão ser comunicadas pela Emissora à CETIP.

4.1.10 Pagamentos

Os pagamentos da amortização do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados serão realizados com periodicidade mensal, nas Datas de Aniversário, sendo o primeiro pagamento previsto para a Primeira Data de Pagamento, qual seja 10 de janeiro de 2016, e os demais pagamentos previstos nas datas definidas na Tabela de Pagamentos.

Os Juros Remuneratórios incorridos, dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, e não pagos durante o Prazo de Carência, serão incorporados ao respectivo Valor Nominal dos CRI no dia 10 de dezembro de 2015.

4.1.11 Prazo de Carência

Os CRI terão prazo de carência entre a Data de Emissão e a Primeira Data de Pagamento.

4.1.12 Ordem de Prioridade de Pagamentos

4.1.12.1. Ordinariamente, até a eventual ocorrência de alteração na Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme disposto no item 4.1.13 abaixo, todos os recursos oriundos dos pagamentos do Crédito Imobiliário realizados pela Devedora, incluindo qualquer recurso

oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, serão aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida a seguir, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o pagamento de todos os itens anteriores:

- i) pagamento de todas e quaisquer despesas e tributos de responsabilidade do Patrimônio Separado, relacionadas à emissão e manutenção dos CRI, incluindo a Taxa de Administração da Emissora, caso esta não tenha sido paga pela Devedora;
- ii) constituição ou reenquadramento da Reserva de Custeio de Manutenção;
- iii) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, da seguinte forma:
 - a. Juros Remuneratórios capitalizados em meses anteriores e não pagos; e
 - b. Juros Remuneratórios vincendos no respectivo mês de pagamento;
- iv) pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores, conforme Tabela de Pagamentos vigente para os CRI Seniores, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- v) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados;
- vi) amortização do Valor Nominal Unitário referente aos CRI Subordinados;
- vii) pagamento de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores; e
- viii) pagamento de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados.

Os recursos eventualmente excedentes do Crédito Imobiliário, após o atendimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos, por qualquer motivo, serão integralmente devidos aos titulares de CRI Subordinados, em igual proporção à quantidade de CRI Subordinados por eles detida, a título de prêmio pela Subordinação.



4.1.12.2. Na ocorrência de uma alteração na Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme disposto no item 4.1.13 abaixo, passará a vigorar a Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial estabelecida a seguir, em caráter definitivo até a Data de Vencimento Final, ainda que tal alteração venha a ser eventualmente sanada, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento de todos os itens anteriores:

- i) pagamento de todas e quaisquer despesas e tributos de responsabilidade do Patrimônio Separado, relacionadas à emissão e manutenção dos CRI, incluindo a Taxa de Administração da Emissora, caso esta não tenha sido paga pela Devedora;
- ii) constituição ou reenquadramento Reserva de Custeio de Manutenção;
- iii) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, da seguinte forma:
 - (a) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores capitalizados em meses anteriores e não pagos; e
 - (b) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores vencidos no respectivo mês de pagamento;
- iv) pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores, conforme Tabela de Pagamentos vigente dos CRI Seniores, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- v) pagamento de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores, até a liquidação integral dos CRI Seniores;
- vi) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, da seguinte forma:
 - a) Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados capitalizados em meses anteriores e não pagos; e
 - b) Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados vencidos no respectivo mês de pagamento;



26



vii) pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados, conforme Tabela de Pagamentos vigente dos CRI Subordinados, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e

viii) pagamento de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados.

4.1.12.3. Ainda que venha a ser sanado o evento que motivou a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial, conforme previsto no item 4.1.13 abaixo, a Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial não será interrompida, e qualquer recurso oriundo do pagamento do Créditos Imobiliário será aplicado conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial.

4.1.12.4. Os recursos eventualmente excedentes do Créditos Imobiliário, após o atendimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos e/ou da Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial, por qualquer motivo, serão integralmente devidos aos titulares de CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação.

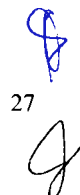
4.1.13 Alteração na Ordem de Prioridade de Pagamentos

Sem prejuízo do disposto neste Termo, passará a vigorar a Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial, na ocorrência dos seguintes eventos:

- i) na ocorrência do Gatilho 1 ser inferior à 60,00% (sessenta por cento);
- ii) na ocorrência do Gatilho 2 ser superior a 15,00% (quinze por cento);
- iii) falência, procedimento de recuperação judicial e/ou insolvência da Emissora;
- iv) não pagamento das despesas da Emissão em até 30 (trinta) dias corridos do respectivo vencimento; e/ou
- v) não cumprimento das obrigações relacionadas à Emissão previstas neste Termo de Securitização, não sanados no prazo de 30 (trinta) dias corridos da respectiva inadimplência.



27



4.1.14 Multa e Juros Moratórios

Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI Seniores, em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário, incidirão sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento:

- i) A atualização monetária e a Remuneração dos CRI Seniores;
- ii) multa não indenizatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o saldo total atualizado das obrigações em mora, a qual será incorporada ao valor devido a partir da data do inadimplemento; e
- iii) juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, atualizados e acrescidos da multa referida no subitem “ii”, incidentes sobre o saldo total das obrigações em mora, apurado diariamente, de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento dessas obrigações.

4.1.15 Eventos de Vencimento Antecipado

Os CRI serão antecipadamente vencidos e seu pagamento será imediatamente exigível da Emissora em caso de declaração de vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, nos termos dos Contratos da Operação.

Sem prejuízo de outras hipóteses previstas nos Contratos da Operação, o Crédito Imobiliário poderão ser declarados antecipadamente vencidos diante da ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado”):

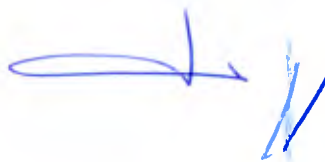
- i) a Devedora deixar de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, principal ou acessória, decorrente de qualquer dos Contratos da Operação, desde que referido inadimplemento não seja sanado nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua ocorrência, salvo se prazo de cura diverso for expressamente definido para a obrigação descumprida;



- ii) a Devedora não apresente à Emissora, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, quaisquer documentos relacionados ao Empreendimento;
- iii) se ficar evidenciado que os recursos decorrentes do Financiamento não foram aplicados no desenvolvimento do Empreendimento;
- iv) se a Devedora ou qualquer sociedade controlada, controladora ou coligada da Devedora, 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;
- v) protesto de títulos contra a Devedora, ainda que na condição de garantidor, cujo valor individual ou agregado não pago ultrapasse 10% (dez por cento) do valor do Financiamento, salvo se no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do(s) protesto(s) for comprovado pela Devedora 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;
- vi) for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora, contida em qualquer dos Contratos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora;
- vii) seja proferida e transite em julgado qualquer decisão administrativa ou judicial que reconheça que o Empreendimento violou 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 o Empreendimento, direta ou indiretamente;
- viii) houver fusão, cisão, mudança de controle, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária envolvendo a Devedora, os quais, a critério exclusivo da Emissora, aumente significativamente o risco de crédito da Devedora ou de seus sucessores, modifique o controle da Devedora, ou ainda que afete negativamente os ativos da Devedora, sobretudo os Recebíveis;



- ix) pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus sócios, praticado pela Devedora, em desconformidade com o disposto nos Contratos da Operação;
- x) condenação da Devedora, mediante sentença judicial transitada em julgado, ao pagamento unitário ou agregado de quantia igual ou superior a 10% (dez por cento) do valor inicial do Financiamento, salvo se o pagamento for efetuado pela Devedora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data estipulada para o cumprimento de referida decisão;
- xi) transformação do tipo societário da Devedora, conforme aplicável, sem prévia anuência da Emissora;
- xii) realização de redução de capital social da Devedora, com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Emissora, por escrito;
- xiii) se as obrigações de pagar do Devedor previstas no Contrato de Financiamento deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias do Devedor, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- xiv) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, sem a prévia e expressa anuência da Emissora, exceto se forem mantidas as atividades relacionadas ao setor de incorporações imobiliárias;
- xv) 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\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para a Devedora, ou implicar em atraso ou interrupção dos pagamentos dos Recebíveis por período igual ou superior a 30 (trinta) dias;
- xvi) ocorrência de inadimplemento de valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), verificado em de qualquer outro contrato ou instrumento financeiro que a Devedora tenha celebrado e/ou venha a celebrar com terceiros;



xvii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil ou nas demais leis aplicáveis;

xviii) se o cumprimento pela Devedora de qualquer obrigação sua nos termos deste Contrato ou de quaisquer outros Contratos da Operação tornar-se ilícito;

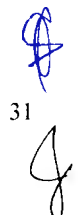
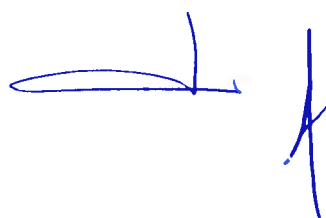
xix) caso venha a ser constituído ou seja verificada a existência de gravames de qualquer natureza sobre quaisquer ativos da Devedora, ressalvadas as garantias constituídas em benefício do Banco Safra, como forma de assegurar o pagamento das CCB Safra;

xx) caso ocorra venda, cessão, conferência ao capital ou qualquer forma de transferência de ativos da Devedora, no valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), sem a prévia e expressa anuência da Emissora, exceção feita às unidades do Empreendimento, sendo certo que a Emissora (a) não poderá rejeitar operações envolvendo ativos da Devedora que comprovadamente resultarem em melhora de sua liquidez e (b) deverá se manifestar a respeito da operação no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do recebimento de requerimento de anuência prévia da Devedora; e

xxi) caso ocorra o inadimplemento e/ou o vencimento antecipado de qualquer dívida financeira da Devedora, contraída junto a instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional – SFN.

A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas alíneas (i), (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xi), (xii), (xiv), (xv), (xvii), (xviii), (xix) e (xx) acima, sem prejuízo de outros eventos definidos nos demais Contratos da Operação, acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, sendo todas as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas e exigível de pleno direito o cumprimento das mesmas da Devedora, sendo facultado à Emissora, agindo por conta e ordem dos Titulares dos CRI, iniciar os procedimentos para excussão das Garantias, mediante o envio de simples aviso do vencimento antecipado à Devedora.

Ocorrendo, após o início da Oferta dos CRI, quaisquer dos eventos descritos nas demais alíneas, exceto aquelas referidas no parágrafo acima, a Emissora deverá convocar assembleia de titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data



31

em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, para deliberar acerca da declaração ou não do vencimento antecipado. O edital de convocação deverá prever a data da primeira convocação e a data de uma possível segunda convocação para realização da assembleia, sendo certo que a assembleia será realizada em primeira convocação no prazo de 15 (quinze) dias contados da primeira publicação do edital de convocação, na forma da Lei das S/A, ou, na hipótese de não realização da assembleia em primeira convocação, por qualquer motivo, a assembleia será realizada em segunda convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da data da primeira convocação.

A assembleia referida no item acima somente poderá determinar que a Emissora não notifique a Devedora sobre o vencimento antecipado por deliberação de titulares de CRI detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum.


Caso, por qualquer motivo, a assembleia referida no parágrafo acima não seja realizada em primeira ou em segunda convocação, a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas as Obrigações Garantidas, mediante o envio de comunicação escrita à Devedora, desde que respeitados os prazos de cura estabelecidos para cada Evento de Vencimento Antecipado, se houver.

Em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá adotar todas e quaisquer medidas necessárias para cobrança e recebimento das Obrigações Garantidas, inclusive por meio da execução das Garantias, independentemente de qualquer notificação adicional ao aviso de vencimento antecipado mencionado nos parágrafos precedentes.

Ocorrendo o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, incidirão sobre os valores devidos e não pagos pela Devedora os mesmos encargos moratórios previstos no Contrato de Financiamento, calculados desde a data do vencimento antecipado até a data do cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

4.1.16 Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, qualquer dos CRI não esteja custodiado na CETIP em uma Data de Aniversário, a Emissora deixará, em sua sede, o pagamento à



disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida Data de Aniversário, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do referido Titular dos CRI na sede da Emissora.

Sem prejuízo do aqui disposto, o não comparecimento do Titular de CRI para receber qualquer pagamento que lhe seja devido, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a Data de Aniversário.

4.1.17 Prorrogação dos Prazos

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

4.1.18 Regime Fiduciário

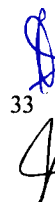
Será instituído Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário e sobre as Garantias, conforme o disposto neste Termo.

4.1.19 Garantias

Como forma de assegurar o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes Garantias:

- i) instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado;
- ii) constituição da Reserva de Custeio de Manutenção, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- iii) alienação fiduciária das Quotas e cessão fiduciária dos Direitos Patrimoniais, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; e



33


iv) cessão fiduciária dos Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

A concessão das Garantias descritas nos itens do parágrafo acima é pactuada nesta data, nos termos dos Contratos da Operação, sendo certo que tais Garantias terão sido devidamente constituídas em benefício do Patrimônio Separado até a Data da Primeira Integralização, mediante os registros:

i) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios perante cartórios de registro de títulos e documentos, conforme previsto nos respectivos instrumentos; e

ii) de alteração do contrato social da Devedora na Jucesp, no caso da alienação fiduciária das Quotas.

4.1.20 Conta Fiduciária, Recebíveis e Reserva de Custeio de Manutenção

Após a Data da Primeira Integralização, a Conta Fiduciária será o único e exclusivo domicílio bancário para recebimento dos recursos decorrentes dos Recebíveis e dos Direitos Patrimoniais, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

Os recursos decorrentes dos Recebíveis que venham a ser depositados na Conta Fiduciária serão administrados de acordo com as disposições abaixo:

i) todos os recursos que venham a ser depositados na Conta Fiduciária ficarão retidos até liquidação integral das Obrigações Garantidas e serão aplicados no pagamento da amortização programada do principal, dos juros remuneratórios e de eventuais encargos do Crédito Imobiliário, em cada Data de Aniversário, por conta e ordem da Devedora, independentemente de qualquer notificação da Emissora à Devedora nesse sentido;

ii) caso o saldo da Conta Fiduciária verificado em cada data de vencimento não seja suficiente para fazer frente aos valores devidos nas Datas de Aniversário, caberá à Devedora complementá-lo com recursos próprios para que o pagamento seja integral;



iii) sem prejuízo, a Devedora autorizou a Emissora a utilizar todos os recursos oriundos dos Recebíveis que venham a ser pagos na Conta Fiduciária, juntamente com os respectivos rendimentos financeiros, para formação ou recomposição da Reserva de Custeio de Manutenção e/ou na liquidação antecipada do Crédito Imobiliário, total ou parcial, nas Datas de Aniversário, independentemente de qualquer descumprimento das Obrigações Garantidas;

iv) caso os recursos decorrentes dos Recebíveis sejam utilizados para liquidação antecipada do Crédito Imobiliário, na forma do item acima, não se aplicará o disposto nos itens 9.1 e 9.4 do Contrato de Financiamento;

v) na hipótese de descumprimento de qualquer Obrigação Garantida e término do respectivo prazo de cura, se houver, a Emissora poderá proceder ao resgate de qualquer Investimento Permitido efetuado com os recursos da Conta Fiduciária e utilizar os valores então existentes para pagamento das Obrigações Garantidas devidas e não pagas, até que estas sejam integralmente liquidadas;

vi) todos e quaisquer recursos decorrentes depositados na Conta Fiduciária poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos, desde a data em que forem depositados na Conta Fiduciária até a data em que forem resgatados, cabendo exclusivamente à Emissora decidir sobre as aplicações financeiras a serem efetuadas, dentre os Investimentos Permitidos.

A Devedora manterá depositada na Conta Fiduciária a Reserva de Custeio de Manutenção, no valor fixo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com possibilidade de utilização de tais recursos pela Emissora, para pagamento de eventuais despesas do Patrimônio Separado e/ou de Obrigações Garantidas devidas e não pagas.

A Reserva de Custeio de Manutenção será constituída na Conta Fiduciária, na Data da Primeira Integralização, mediante crédito de recursos próprios da Devedora em favor da Conta Fiduciária, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e permanecerá investida em Investimentos Permitidos, desde o Dia Útil subsequente à Data da Primeira Integralização até a data de seu resgate.

A Emissora poderá utilizar os recursos da Reserva de Custeio de Manutenção para quitar quaisquer despesas do Patrimônio Separado devidas e não pagas pela SPE



35



e/ou quaisquer Obrigações Garantidas cujo inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, independentemente de notificação prévia a Devedora.

Caso seja verificado que, em qualquer dia, por qualquer motivo, o valor em depósito na Conta Fiduciária é inferior à Reserva de Custeio de Manutenção, por qualquer razão, a Devedora deverá, dentro de até 10 (dez) Dias Úteis após tal insuficiência ser comunicada pela Emissora, depositar recursos adicionais imediatamente disponíveis na Conta Fiduciária em montante suficiente para que a Reserva de Custeio de Manutenção seja recomposta. Caso, após o prazo acima estipulado, a Devedora não faça a recomposição do valor referente a Reserva de Custeio de Manutenção, a Emissora fica autorizada a reter valores do Patrimônio Separado para recomposição da Reserva de Custeio de Manutenção de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no item 4.1.12.

4.1.21 Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do preço de cessão do Crédito Imobiliário à Domus, nos termos do Contrato de Cessão.

4.1.22 Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Serão considerados eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, mediante deliberação da assembleia geral dos titulares de CRI, as seguintes hipóteses ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- ii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;



iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou

vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que a Emissora tenha recebido as prestações devidas pela Devedora ou que haja saldo na Conta Fiduciária suficiente para pagamento dessas obrigações pecuniárias, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário assumirá transitoriamente e imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, assembleia geral de titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por outra securitizadora. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da assembleia geral nos termos da primeira convocação.

Na assembleia geral, que será instalada observado o quórum previsto na cláusula décima abaixo, os titulares de CRI poderão optar, por deliberação de titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum, por não declarar liquidação do Patrimônio Separado.



37 


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

4.1.23 Publicidade

as informações societárias, quais sejam o Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e o jornal Diário Mercantil, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, observadas as normas regulamentares aplicáveis, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

4.1.24 Classificação de Risco

Os CRI objeto desta Emissão não possuirão classificação de risco.

4.1.25 Condição Suspensiva

A eficácia da Emissão dos CRI encontra-se subordinada à Condição Suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil.

4.1.26 Razão de Garantia

Até a liquidação total das Obrigações Garantidas, deverá ser mantida a Razão de Garantia, cabendo à Emissora fazer verificações mensais do atendimento da Razão de Garantia, até o dia 20 (vinte) de cada mês calendário, na data base do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à cada verificação.

Caso, a qualquer momento, a Razão de Garantia não seja atendida, será facultado à Emissora, a seu exclusivo critério, aplicar os recursos retidos na Conta Fiduciária na amortização extraordinária do Crédito Imobiliário, de forma a reenquadrar a Razão de Garantia, independentemente de qualquer notificação prévia à Devedora, mas



38



notificando-a posteriormente. Caso (a) não haja recursos disponíveis na Conta Fiduciária, (b) a Emissora opte por não adotar tal procedimento ou (c) se, uma vez adotado, tal procedimento não seja suficiente para reenquadrar a Razão de Garantia, a Emissora notificará a Devedora sobre o fato e, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, a Devedora deverá:

- i) amortizar o saldo devedor do Crédito Imobiliário, com recursos próprios, de forma a reestabelecer a Razão de Garantia, hipótese em que não será cobrada qualquer tarifa de liquidação antecipada prevista no Contrato de Financiamento; ou
- ii) reforçar as Garantias, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e, nesta hipótese, a Emissora definirá, a seu exclusivo critério, a nova forma de cálculo da Razão Garantia, a qual deverá constar do instrumento que venha a ser celebrado entre as Partes para formalizar o reforço das Garantias.

Caso, a qualquer momento, a Emissora verifique que a Razão de Garantia foi descumprida por um período superior a 30 (trinta) dias contados do envio da notificação de que trata o parágrafo acima, poderá declarar as Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente, mediante o envio de simples notificação à Devedora, concedendo-lhe um prazo adicional de 5 (cinco) dias para cumprimento da obrigação, ao final do qual o vencimento antecipado será automático.

5. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1 Os CRI serão objeto da Emissão em conformidade com a Instrução CVM nº 414/04 e da Oferta em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo a Oferta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09.

5.1.1. A Oferta é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidor profissional, nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.



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

5.1.3 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer ao Coordenador Líder:

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

5.2 Os CRI serão depositados para distribuição primária, custódia eletrônica, e negociação secundária na CETIP, no MDA - Módulo de Distribuição de Ativo e no Módulo CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, respectivamente, sendo a distribuição dos CRI realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º, da Instrução CVM nº 476/09.

5.3 O prazo máximo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta Restrita será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de início de distribuição, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 (“Prazo de Colocação”).

5.4 Durante todo o Prazo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores ou dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, conforme o caso, calculados *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização até a data da sua efetiva integralização.

5.5 Para fins de atendimento do disposto no item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, seguem anexas ao presente Termo, nos Anexos IV-A, IV-B e IV-C, declarações emitidas pelo Agente Fiduciário e pelo Coordenador Líder e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

40

5.6 Caso, ao final do Prazo de Colocação, observada a faculdade de sua prorrogação, não tenham sido subscritos e integralizados todos os CRI Seniores e todos os Cri Subordinados, a distribuição pública dos CRI será cancelada. Nesta hipótese, os CRI que já tiverem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta serão resgatados pela Emissora.

5.7 Os CRI objeto da Oferta somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição pelos titulares de CRI.

5.7.1 Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido na regulamentação da CVM específica, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400/03, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

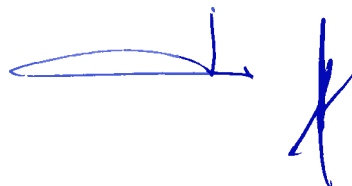
5.8. Observado o item 5.8 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

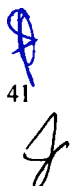
6. INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1 Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário e as Garantias vinculadas ao presente Termo, nos termos da declaração da Instituição Custodiante da CCI, constante do Anexo IV-C deste Termo.

6.1.1 O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante da CCI, será registrado conforme previsto no artigo 23, § único, da Lei n.º 10.931/04.

6.2 Os ativos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir 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.



41


6.3 Os ativos objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os titulares de CRI e/ou a Devedora, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo.

6.4 A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, 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.

7. ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1 A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento do Crédito Imobiliário e demais encargos acessórios.

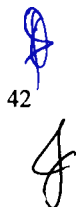
7.2 Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

- i) a custódia de via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- ii) a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem do Crédito Imobiliário serão realizados pela Domus;
- iii) o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário serão realizados pela Emissora; e
- iv) o controle e a cobrança dos Recebíveis serão realizados pela Devedora, sem prejuízo da responsabilidade da Emissora em relação ao referido controle de cobrança.

7.3 A Emissora 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.



42



7.4 Pela prestação dos serviços descritos neste Termo, a Emissora fará *jus* (i) a uma taxa de implantação equivalente ao valor líquido de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), a ser paga pela Devedora até o primeiro Dia Útil contado após o mês subsequente à Data da Primeira Integralização (“Taxa de Implantação”), e (ii) uma remuneração mensal pelo serviço de administração do Patrimônio Separado, equivalente à Taxa de Administração, a ser paga pela Devedora, sendo a primeira remuneração a ser paga no 2º (segundo) Dia Útil de novembro de 2015, e as demais no 2º (segundo) Dia Útil dos meses subsequentes, sendo certo que o primeiro pagamento da Taxa de Administração será devido no dia 4 de novembro de 2015.

7.5 Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita no item 7.4 acima serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*). Por exemplo, a Emissora estima que o valor bruto da Taxa de Implantação, após a inclusão dos tributos e/ou taxas de que tratam esta cláusula, será de R\$ 281.373,00 (duzentos e oitenta e um mil e trezentos e setenta e três reais).

7.6 Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário.

8. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1 A Emissora neste ato declara e garante que:

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

43

- iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- iv) é a legítima e única titular do Crédito Imobiliário;
- v) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- vi) o Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Domus, a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Crédito Imobiliário ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- viii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento;
- ix) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Empreendimento;
- x) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Domus, a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar o Empreendimento ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- xi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;



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

xiii) responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário, ao Coordenador Líder e aos titulares de CRI.

8.2 A Emissora compromete-se a notificar os titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar conhecimento de que determinada declaração se tornou inverídica, incompleta ou incorreta.

8.3 A Emissora neste ato obriga-se a:

i) acompanhar a formalização e o registro perante os órgãos competentes de todos os Contratos da Operação, sendo que a responsabilidade por tal formalização e registro é da Devedora, às suas expensas;

ii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis após tomar conhecimento, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;


iii) fornecer ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis cópia de toda documentação encaminhada à CVM, bem como informações pertinentes à Instrução CVM nº 476/09 e à Instrução CVM nº 414/04, suas alterações e aditamentos; e

iv) elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário, confirmando a manutenção da vinculação do Crédito Imobiliário aos CRI, bem como a eventual substituição ou pagamento antecipado do Crédito Imobiliário. Os referidos relatórios mensais deverão ter como data base o último Dia Útil de cada mês ("Data de Verificação"), deverão ser preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente à Data de Verificação e deverão conter as seguintes informações:

45

- a. valor recebido da Devedora ou no mês de referência, incluindo valores decorrentes dos Recebíveis, se for o caso;
 - b. valor do saldo a pagar pela Devedora na Data de Verificação;
 - c. saldo devedor dos CRI na Data de Verificação;
 - 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 da Conta Fiduciária na Data de Verificação, discriminando os saldos da Reserva de Custeio de Manutenção, Reserva de Inadimplemento e Reserva de Custeio do Registro Imobiliário;
- v) A Emissora obriga-se desde já a enviar ao Agente Fiduciário organograma do grupo societário da Emissora e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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



9. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

9.2 O Agente Fiduciário declara e garante que:

- i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei n.º 6.404/76, para exercer a função que lhe é conferida;
- vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983; e
- vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

9.3 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até o efetivo resgate da totalidade dos CRI ou até sua efetiva substituição.



9.4

São obrigações do Agente Fiduciário:

- i) proteger os direitos e interesses dos titulares de 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 de CRI, bem como à realização do Crédito Imobiliário e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na Operação, a administração do Patrimônio Separado;
- iv) promover, na forma prevista neste Termo, 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 papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, 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 de 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, juntas de conciliação e julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública;



xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;

xii) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, a assembleia geral de titulares de 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 n.º 6.404/76;

xiii) comparecer à assembleia geral de titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

xiv) elaborar relatório destinado aos titulares de 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 Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
- b. alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período;
- c. comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
- d. posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
- e. resgate, conversão e pagamento de juros dos CRI realizados no período, conforme aplicável, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
- f. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio desta Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- g. relação dos bens e valores entregues à sua administração;




49 

- h. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no presente Termo; 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 de 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 Emissora;
 - b. no seu escritório, localizado na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
 - 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 Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos titulares de CRI que o relatório se encontra a sua disposição nos locais indicados no inciso "xvii" acima;
- xvii) manter atualizada a relação dos titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora e CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de titulares dos CRI;
- xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do presente Termo, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;



50



xix) notificar os titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas no presente Termo, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP; e

xx) disponibilizar o saldo devedor dos CRI, calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*.

9.5 Pelo exercício de suas atribuições, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário receberá da Devedora, com recursos próprios, parcelas semestrais de R\$ R\$ 6.188,71 (seis mil, cento e oitenta oito reais e setenta e um centavos), sendo a primeira parcela a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil a contar da assinatura do presente Termo, e as demais, nas mesmas datas dos semestres subsequentes.

9.5.1 Caso, após o vencimento dos CRI, o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora, a remuneração prevista no item 9.5 acima será devida, pela Devedora, de forma proporcional aos dias de atuação do Agente Fiduciário.

9.5.2. O valor das parcelas descritas no item 9.5 acima será atualizado anualmente pela variação do IGPM, ou, 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.

9.5.3 A remuneração prevista no item 9.5 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.

9.6 Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora ao Agente Fiduciário incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGPM, calculado *pro rata die* se necessário.

9.6.1 A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, será suportada pelo Patrimônio Separado, assim como as despesas reembolsáveis.

9.7 A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas com publicações em geral, transporte, alimentação, viagens, estadias, notificações, extração de certidões, envio de documentos, contatos telefônicos, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Emissora ou aos investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emissora.

9.8 Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

9.9 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 corridos contados da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

9.10 O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:



- i) pelo voto de dois terços dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral; ou
- ii) por deliberação, em assembleia geral, da maioria simples dos titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

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

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

10. DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

10.1 Os titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI.

10.2 A assembleia geral dos titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum.

10.3 Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, 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 de sociedades por ações que não possuam ações registradas para negociação em bolsa de valores (capital fechado).

10.4 A assembleia geral de titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.5 Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de CRI ou não.

10.5.1 Os titulares de CRI Subordinados não terão direito a voto na apreciação de matérias em que se configure situação de conflito de interesse. Para fins deste item, será considerado conflito de interesse qualquer situação em que os titulares de CRI Subordinados, seus administradores ou gestores possuam interesse pessoal, efetivo ou



em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão relativa aos CRI. Dentre outros casos, será considerada conflito de interesse a apreciação das seguintes matérias:

- i) a liquidação do Patrimônio Separado;
- ii) decretação do vencimento antecipado dos CRI, tendo em vista a ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado que não resultem no vencimento antecipado automático dos CRI, conforme o disposto neste Termo;
- iii) a alteração na Remuneração dos CRI Seniores; e
- iv) alteração da Data de Vencimento dos CRI Seniores.

10.6 Para efeito do cômputo do quóruns de instalação e/ou deliberação a que se refere esta cláusula décima, serão considerados apenas os CRI em Circulação, Para Fins de Quórum. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.7 Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.

10.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

10.9 A presidência da assembleia geral caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou, se for o caso, àquele que for designado pela CVM.

10.10 Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum, observado o disposto no item 10.5 acima.

10.11 Sem prejuízo do disposto neste Termo, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI

que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum quaisquer alterações 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;
- v) aos Eventos de Vencimento Antecipado, inclusive no caso de renúncia e/ou perdão temporário;
- vi) aos procedimentos para a excussão das Garantias; e/ou
- vii) aos quóruns de deliberação da assembleia de titulares de CRI.

10.12 A destituição ou renúncia do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, do Escriturador, do Banco Liquidante ou de quaisquer outros prestadores de serviços relacionados à presente Emissão (“Prestadores de Serviço”) será realizada nos termos dos Contratos da Operação ou, conforme o caso, dos respectivos contratos de prestação de serviços, ficando a nomeação do novo prestador condicionada à prévia aprovação, seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum.

10.12.1 Nos casos de vacância do Agente Fiduciário, os titulares de CRI poderão nomear substituto provisório por meio de voto da maioria absoluta destes.

10.13. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI em assembleia geral de titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como vincularão a mesma e obrigarão a todos os titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à assembleia geral de titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas assembleias gerais de titulares de CRI.



11. DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 Caso venha a ocorrer qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, assembleia geral de titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por outra Securitizadora, observado o disposto neste Termo.

11.2 A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado será fixada pela assembleia geral a que se refere o item 11.1 acima.

11.3 A liquidação do Patrimônio Separado será precedida da transferência do Crédito Imobiliário, das Garantias e dos direitos sobre a Conta Fiduciária integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), na qualidade de representante dos titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Caso não ocorra a liquidação do Patrimônio Separado, caberá, conforme cláusula 4.1.22 acima, ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), conforme deliberação dos titulares de CRI: (i) administrar o Crédito Imobiliário e as Garantias, nos termos dos Contratos da Operação; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário das Garantias, se necessário, nos termos dos Contratos da Operação; (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI detidos e em conformidade com este Termo.

12. DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1 Serão de responsabilidade:

i) da Devedora:

a. a Taxa de Administração da Emissora;

b. as despesas com a remuneração do Agente Fiduciário, do Escriturador, do Banco Liquidante, do Coordenador Líder e dos assessores legais;

c. 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;

d. todas e quaisquer despesas e tributos relacionados ao Crédito Imobiliário e à sua transferência da Domus para a Emissora;

e. despesas, custas e emolumentos relacionados à constituição das Garantias, inclusive devidos a cartórios de registro de imóveis, ofícios de notas ou cartórios de registro de títulos e documentos, empresas avaliadoras de imóveis, dentre outros, conforme previsto nos Contratos da Operação;

f. despesas com a contratação e remuneração de todos e quaisquer prestadores de serviços necessários à realização da Operação, tal como previsto nos Contratos da Operação, tais como o banco liquidante, escriturador mandatário, Instituição Custodiante, banco depositário, agente de cálculo, pagamentos e garantia, empresa avaliadora, agente de obras e assessores legais;

g. despesas gerais da cobrança e administração dos Recebíveis; e

h. 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;

b. as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização do Crédito Imobiliário integrantes do Patrimônio Separado; e

57

c. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais.

iii) dos titulares de 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 Devedora ou do Patrimônio Separado.

13. DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1 Este Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04

14. DAS COMUNICAÇÕES

14.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes deste Termo, conforme aqui previsto, se feitas por fax ou correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio; se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo Correio ou por telegrama, nos endereços constantes a seguir:

para a Devedora:

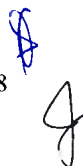
At. Paula Mc Darby e Tiago Nakashima

Endereço: Alameda Rio Negro, nº 161, sala 1103, Alphaville Industrial
CEP 06454-000 – Barueri – SP

e-mail: pmcdarby@alphapar.com.br e tnakashima@alphapar.com.br

tel.: (11) 4191-6348

fax.: (11) 4191-9497



para a Emissora:

At.: Roberto Watanabe

Endereço: Avenida Ataulfo de Paiva 204 – 10º andar – Leblon

CEP 22.440-033 – Rio de Janeiro - RJ

E-mail: roberto.watanabe@polocapital.com

Tel.: (21) 3205-9850

para o Agente Fiduciário:

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

Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, ala B, Salas 302, 303 e 304

CEP 22640-102 – Rio de Janeiro - RJ

email: operacional@pentagonotrustee.com.br

tel.: (21) 3385-4565

fax.: (21) 3385-4046

14.2 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência.

14.3 Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto acima serão arcados pela Parte inadimplente.

15. DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

15.1 A Emissora, na ocorrência de liquidações antecipadas parciais ou totais do Crédito Imobiliário, nos termos do Contrato de Financiamento ou do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, deverá promover a correspondente liquidação antecipada do Valor Nominal Unitário dos CRI (“Liquidação Antecipada”).

15.2 Nas hipóteses de Liquidação Antecipada, os valores recebidos em razão de pagamentos antecipados do Crédito Imobiliário ou dos Recebíveis serão aplicados em observância à Ordem de Prioridade de Pagamentos.

15.3 Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado parcial ou total dos CRI Seniores em circulação, dos CRI Subordinados em circulação e/ou de ambos (“Resgate Antecipado”).

15.4 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser realizado pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, ambos apurados na data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado.

15.5 Caso deseje efetuar o Resgate Antecipado total ou parcial dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma oferta aos titulares de CRI, que será operacionalizada pela Emissora da seguinte forma:

- i) a Emissora deverá anunciar a oferta de Resgate Antecipado, por meio de comunicação individual enviada aos titulares de CRI, para os endereços que venham a ser informados pelo Agente Fiduciário, mediante solicitação da Emissão, ou de publicação veiculada na forma deste Termo, a critério exclusivo da Emissora, sendo certo que o anúncio da oferta de Resgate Antecipado deverá descrever os principais termos e condições da oferta, incluindo (a) o valor de eventual desconto ou prêmio de resgate; (b) a data efetiva pretendida para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados; (c) informação sobre a quantidade e a série dos CRI que serão resgatados; e (d) demais informações necessárias para tomada da decisão de adesão à oferta de resgate pelos titulares de CRI;
- ii) após a publicação dos termos da oferta de Resgate Antecipado, os titulares de CRI aos quais tenha sido ofertado o Resgate Antecipado e que optarem pela adesão à oferta de Resgate Antecipado, nas condições estipuladas pela Emissora, terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestar, por escrito, à Emissora;
- iii) na hipótese de oferta de Resgate Antecipado total, caso esta seja aceita por titulares de CRI representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum a Emissora terá o direito de resgatar a totalidade dos CRI nas condições ofertadas;
- iv) na hipótese de oferta de Resgate Antecipado total, caso esta seja aceita por titulares de CRI representando menos de 80% (oitenta por cento) dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum, a Emissora terá o direito de, a seu exclusivo critério,

resgatar os CRI dos titulares de CRI que aceitarem a oferta de Resgate Antecipado ou cancelar a oferta de Resgate Antecipado;

v) na hipótese de oferta de Resgate Antecipado parcial, caso esta seja aceita por titulares de CRI representando CRI em montante superior ao montante inicialmente oferecido para resgate antecipado, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI no montante oferecido pelos titulares de CRI, observando a ordem de recebimento da aceitação da oferta de Resgate Antecipado parcial, por escrito, o qual deverá ser enviada pelos titulares de CRI com protocolo de recebimento indicando data e horário; e

vi) na hipótese de oferta de Resgate Antecipado parcial, caso esta seja aceita por titulares de CRI representando CRI em montante inferior ao montante oferecido para resgate antecipado, a Emissora terá o direito de, a seu exclusivo critério, resgatar os CRI dos titulares de CRI que aceitarem a oferta de Resgate Antecipado ou cancelar a oferta de Resgate Antecipado.

15.5.1 A Emissora será responsável por toda operacionalização, auferição e controle dos valores envolvidos no Resgate Antecipado total ou parcial dos CRI de que trata o item 15.6 acima, fora do âmbito da CETIP.

16. RISCOS

16.1 O INVESTIMENTO EM CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVERÃO SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ESSES RISCOS INCLUEM MAS NÃO SE LIMITAM A FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, RENTABILIDADE, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS, QUE SE RELACIONAM TANTO À EMISSORA, QUANTO À DEVEDORA E AOS PRÓPRIOS CRI, OBJETO DESTA EMISSÃO. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE TODAS AS INFORMAÇÕES QUE ESTÃO DESCRITAS NESTE TERMO, BEM COMO CONSULTAR SEU CONSULTOR DE INVESTIMENTOS, ASSESSORES JURÍDICOS E OUTROS PROFISSIONAIS QUE JULGAR NECESSÁRIOS ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. ESTÃO DESCRITOS A SEGUIR OS RISCOS, NÃO EXAUSTIVOS, RELACIONADOS, EXCLUSIVAMENTE, AOS CRI E À ESTRUTURA JURÍDICA DA PRESENTE EMISSÃO:

61

- i) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Crédito Imobiliário que constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis n.º 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que o Crédito Imobiliário sejam segregados dos demais ativos da Emissora. No entanto, não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- ii) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos do Crédito Imobiliário; (ii) dos pagamentos dos Recebíveis; e (iii) da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;
- iii) Risco de crédito da Devedora: o risco de crédito desta Emissão encontra-se concentrado na Devedora e, desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato de Financiamento. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar o Crédito Imobiliário poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI, ressalva feita ao disposto nos itens (x) e (xi) abaixo;
- iv) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- v) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a



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

- vi) Risco de Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de resgate antecipado. A efetivação deste evento poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- vii) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento do Crédito Imobiliário, os recursos decorrentes dessa antecipação serão aplicados pela Emissora na liquidação antecipada, parcial ou total, ou resgate antecipado dos CRI, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- viii) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, dos Garantidores e da Emissora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, sobretudo aquelas que possam afetar o Empreendimento, o cumprimento das obrigações da Devedora relacionadas ao pagamento do Crédito Imobiliário ou as Garantias;
- ix) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- x) Risco de Formalização da Cessão Fiduciária de Recebíveis: A cessão fiduciária dos Recebíveis não gozará de plena eficácia perante terceiros, na forma prescrita em lei, na Data de Emissão, e poderá ainda não gozar na Data da Primeira Integralização dos CRI, visto que foi concedido à Devedora prazo de 20 (vinte) dias contados da Data de Emissão para registrar o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas das sedes das respectivas partes

signatárias. Além disso, os Recebíveis estão cedidos fiduciariamente ao Banco Safra em garantia do pagamento das CCB Safra, de modo que a sua liberação e constituição do novo gravame em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas dependerá da liquidação integral das CCB Safra, a ocorrer na Data da Primeira Integralização, mediante o depósito de recursos em favor da respectiva conta de liquidação, a ser realizado diretamente pela Domus, por conta e ordem da Devedora, ato contínuo ao recebimento do preço de aquisição do Crédito Imobiliário pago pela Emissora, conforme previsto nos Contratos da Operação. Desse modo, o risco de formalização da cessão fiduciária dos Recebíveis descrito neste item decorre (A) da pendência no registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; e (B) da possibilidade de falhas nos sistemas de bancários que serão utilizados para liquidação antecipada integral das CCB Safra na Data da Primeira Integralização.

- xi) Risco de Formalização da Alienação Fiduciária de Quotas: A alienação fiduciária das Quotas e cessão fiduciária dos Direitos Patrimoniais não gozarão de plena eficácia perante terceiros, na forma prescrita em lei, na Data da Primeira Integralização dos CRI, visto que foram concedidos à Devedora prazos (A) de 20 (vinte) dias contados da Data de Emissão para registrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas das sedes das respectivas partes signatárias; e (B) de 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão para arquivar o instrumento de alteração do contrato social da Imy que trata da alienação fiduciária das Quotas perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Jucesp”). Além disso, o Contrato de Alienação Fiduciária das Quotas não contou com a participação e anuência de sócios detentores de quotas representativas da totalidade do capital social da Imy, razão pela qual o instrumento poderá ser anulado, em virtude do descumprimento do disposto na cláusula sexta do contrato social da Imy, que prevê a necessidade de anuência de todos os sócios para a prática de qualquer ato de disposição das quotas. Referido vício de origem será sanado e a alienação fiduciária das Quotas convalidará no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, mediante a celebração de termo aditivo ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas para formalizar a anuência e adesão dos 2 (dois) sócios que não participaram no contrato original, por serem não residentes e estarem momentaneamente indisponíveis. Desse modo, o risco de formalização da alienação fiduciária das Quotas e da cessão fiduciária dos Direitos Patrimoniais descrito neste item decorre (A) da pendência no registro do Contrato de Alienação Fiduciária das Quotas nos cartórios de registro de títulos e documentos

competentes; (B) da pendência no arquivamento da alteração contratual da Imy na Jucesp; (C) da pendência da anuência de 2 (dois) dos 6 (seis) sócios detentores de quotas da Imy à alienação fiduciária das Quotas.

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

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos detentores de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, 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 Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.2 O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.3 As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares do CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, Anbima, Bovespa ou da CETIP; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

17.4 Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento,



65 

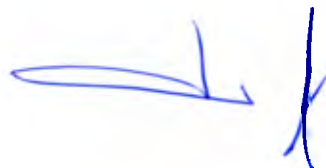
comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

17.5 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

17.7 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 de 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 de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada 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 da legislação aplicável.

17.8 As Partes devem se empenhar em solucionar amigavelmente quaisquer disputas, controvérsias ou reclamações de qualquer natureza relacionadas à este Termo. Caso a solução amigável não seja possível, as Partes elegem o foro da comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, que será o único foro competente para dirimir quaisquer disputas, controvérsias ou reclamações relacionadas direta ou indiretamente à Escritura de Emissão, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.



66




O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas pelas 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2015.

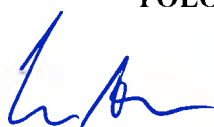
(assinaturas na página seguinte)



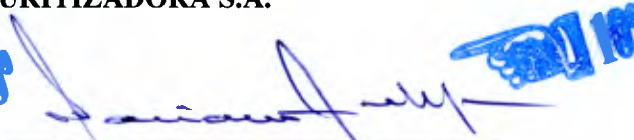
67 

(Página de assinaturas 1 de 4 do Termo de Securitização de Créditos da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Companhia Securitizadora S.A., firmado entre POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS e MADEIRA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. no dia 13 de outubro de 2015)

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.



Nome: Carlos Eduardo Parente Alves
Cargo: Diretor Presidente



Nome: Mariano Andrade
Cargo: Diretor de Relações com Investidores

10º Serviço Notarial-RJ-Tab.Claudio Antonio M.Souza 088559AB132927
Rua Barata Fubeiro, 330 - Copacabana - RJ - Fone. (21) 2235-3050
Reconheço por **SEMELHANÇA** a(s) firma(s) de:
CARLOS EDUARDO PARENTE DE OLIVEIRA ALVES; MARIANO AUGUSTO+
CRISTOVAO DE ANDRADE+*****+*****+*****+*****+*****+
Rio de Janeiro, 16 de Outubro de 2015
Em testemunho _____ da verdade. 067
EBFR83606-HLJ e EBFR83606-KDK Consulte em <https://www3.10.gov.br>
Emolumentos R\$9,10 - Taxas R\$3,00 - Total R\$12,10
94-8018 - JOSE MARCELO CAMPOS SOARES - TAB SUBSTITUTO




Sucursal Copacabana
José Marcelo Campos Soares
Tabelião Substituto
Matr.: 94-8018



(Página de assinaturas 2 de 4 do Termo de Securitização de Créditos da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Companhia Securitizadora S.A., firmado entre POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS e MADEIRA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. no dia 13 de outubro de 2015)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Por: Camila de Souza
Cargo: Procuradora







(Página de assinaturas 3 de 4 do Termo de Securitização de Créditos da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Companhia Securitizadora S.A., firmado entre POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS e MADEIRA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. no dia 13 de outubro de 2015)

MADEIRA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Por: _____
Cargo:

Por: _____
Cargo:



REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
AV. ITAQUÁ, 167 - JARDIM BELVAL - BARUERI - CEP 06420-210 - FONE / FAX: (11) 4163-2590
TABELIÃO: DR. ANTÔNIO MAURICIO DA CRUZ

Reconheço, por semelhança, as firmas de: HUNO LUIS DE CARVALHO LOPES ALVES e FÁBIO DA SILVA DE JÚNIOR.
Em testemunho _____
GABRIELA DE CARO SILVA



(Página de assinaturas 4 de 4 do Termo de Securitização de Créditos da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Companhia Securitizadora S.A., firmado entre POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS e MADEIRA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. no dia 13 de outubro de 2015)

TESTEMUNHAS:

1.

Nome:

CPF/MF: Helena Ayako Kimura
RG 11.843.912-1 SSP/SP
CPF 075.472.328-33

2.

Nome:

CPF/MF: Deise Monique Nakashima
CPF 285.593.308-01
RG 32.883.675-8

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Companhia Securitizadora S.A., firmado entre POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS e MADEIRA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. no dia 13 de outubro de 2015)

ANEXO I

TRATAMENTO FISCAL DOS CRI

Serão de responsabilidade do(s) Titular(es) de CRI todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando que este(s) não deve(m) considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto titulares de CRI:

1. Os rendimentos decorrentes de CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte (“IRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Titular do CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.
2. O IRF retido, na forma descrita no item 1 acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o Imposto de Renda – Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”).
3. Os ganhos de capital auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras decorrentes da alienação de CRI estarão sujeitos à tributação do Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), conforme previsto no artigo 2º, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei n.º 11.033/04”), por serem considerados ganhos líquidos, o qual deverá ser recolhido pelo vendedor do CRI, até o último dia do mês seguinte ao mês da apuração do ganho.

72

4. A pessoa jurídica não-financeira também está sujeita a duas contribuições vinculadas ao financiamento da seguridade social: (i) a Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”); e (ii) a Contribuição para Crédito Imobiliário da Seguridade Social (“COFINS”). Tanto o PIS quanto a COFINS incidem sobre a totalidade das receitas auferidas, inclusive sobre os resultados auferidos decorrentes de rendimentos auferidos com o CRI e sobre os ganhos líquidos auferidos na alienação do CRI. As alíquotas do PIS e da COFINS, assim como o montante total de tributo a pagar, irão variar, dependendo de o Titular do CRI estar sujeito à incidência de PIS e COFINS de forma cumulativa ou não cumulativa.

5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, 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 em separado do imposto.

6. Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

7. Eventual ganho de capital auferido com a alienação do CRI está sujeito à tributação do Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), como ganho líquido, o qual deverá ser recolhido pelo vendedor do CRI, até o último dia do mês seguinte ao mês da apuração do ganho.

8. Em relação aos titulares de CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas expedidas pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento). No caso de Titular de CRI domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil. Os titulares de CRI estrangeiros pessoas físicas estarão isentos do IRF com relação aos rendimentos decorrentes do CRI, conforme o artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04;



73



9. Em relação aos titulares de CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior, as liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no CRI, estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”) à alíquota de 6% (seis por cento). A operação de câmbio para retorno de recursos para o exterior estará sujeita ao IOF à alíquota de 0% (zero por cento); e

10. Os titulares de CRI poderão estar sujeitos ao IOF no resgate, cessão e repactuação de CRI à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, dependendo do prazo da operação, conforme tabela anexa ao Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada. De acordo com a referida tabela, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência regressiva do IOF nas operações com prazos de até 30 (trinta) dias.



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Companhia Securitizadora S.A., firmado entre POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS e MADEIRA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. no dia 13 de outubro de 2015)

ANEXO II - TABELA DE PAGAMENTOS

ANEXO II-A - TABELA DE PAGAMENTOS CRI SENIORES



Período	Número da Parcela	Data de Aniversário	Juros Remuneratórios (% a.a.)	% de Amortização	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
0	0	13-out-15	9,5000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
1	0	10-nov-15	9,5000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
2	0	10-dez-15	9,5000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
3	1	10-jan-16	9,5000%	0,5795%	0,5795%	100,0000%
4	2	10-fev-16	9,5000%	1,2112%	1,2182%	100,0000%
5	3	10-mar-16	9,5000%	1,2203%	1,2426%	100,0000%
6	4	10-abr-16	9,5000%	1,2648%	1,3041%	100,0000%
7	5	10-mai-16	9,5000%	1,2392%	1,2946%	100,0000%
8	6	10-jun-16	9,5000%	11,2976%	11,9570%	100,0000%
9	7	10-jul-16	9,5000%	1,3003%	1,5631%	100,0000%
10	8	10-ago-16	9,5000%	1,2205%	1,4905%	100,0000%
11	9	10-set-16	9,5000%	1,4278%	1,7700%	100,0000%
12	10	10-out-16	9,5000%	1,2882%	1,6257%	100,0000%
13	11	10-nov-16	9,5000%	1,2980%	1,6651%	100,0000%
14	12	10-dez-16	9,5000%	1,4365%	1,8740%	100,0000%
15	13	10-jan-17	9,5000%	1,2914%	1,7169%	100,0000%
16	14	10-fev-17	9,5000%	1,2749%	1,7245%	100,0000%
17	15	10-mar-17	9,5000%	1,4172%	1,9508%	100,0000%
18	16	10-abr-17	9,5000%	1,3490%	1,8937%	100,0000%
19	17	10-mai-17	9,5000%	1,4099%	2,0175%	100,0000%
20	18	10-jun-17	9,5000%	11,3131%	16,5218%	100,0000%
21	19	10-jul-17	9,5000%	1,4071%	2,4616%	100,0000%
22	20	10-ago-17	9,5000%	1,3566%	2,4331%	100,0000%
23	21	10-set-17	9,5000%	1,5657%	2,8782%	100,0000%
24	22	10-out-17	9,5000%	1,4000%	2,6500%	100,0000%
25	23	10-nov-17	9,5000%	1,4298%	2,7801%	100,0000%
26	24	10-dez-17	9,5000%	1,5779%	3,1556%	100,0000%

Período	Número da Parcela	Data de Aniversário	Juros Remuneratórios (% a.a.)	% de Amortização	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
27	25	10-jan-18	9,5000%	1,4527%	2,9999%	100,0000%
28	26	10-fev-18	9,5000%	1,4290%	3,0424%	100,0000%
29	27	10-mar-18	9,5000%	1,5065%	3,3079%	100,0000%
30	28	10-abr-18	9,5000%	1,4620%	3,3200%	100,0000%
31	29	10-mai-18	9,5000%	1,4731%	3,4601%	100,0000%
32	30	10-jun-18	9,5000%	11,4311%	27,8126%	100,0000%
33	31	10-jul-18	9,5000%	1,5603%	5,2589%	100,0000%
34	32	10-ago-18	9,5000%	1,5625%	5,5587%	100,0000%
35	33	10-set-18	9,5000%	1,7354%	6,5374%	100,0000%
36	34	10-out-18	9,5000%	1,5836%	6,3827%	100,0000%
37	35	10-nov-18	9,5000%	1,6052%	6,9109%	100,0000%
38	36	10-dez-18	9,5000%	1,7099%	7,9083%	100,0000%
39	37	10-jan-19	9,5000%	1,6142%	8,1065%	100,0000%
40	38	10-fev-19	9,5000%	1,6265%	8,8886%	100,0000%
41	39	10-mar-19	9,5000%	1,6569%	9,9387%	100,0000%
42	40	10-abr-19	9,5000%	1,6405%	10,9258%	100,0000%
43	41	10-mai-19	9,5000%	1,6687%	12,4769%	100,0000%
44	42	10-jun-19	9,5000%	10,9141%	93,2388%	100,0000%
45	43	10-jul-19	9,5000%	0,7914%	100,0000%	100,0000%

Obs.: Considera que os Juros Remuneratórios devidos, durante o período compreendido entre a Data da Primeira Integralização, exclusive, e a Data de Aniversário subsequente, são incorporados ao VNa.

ANEXO II-B - TABELA DE PAGAMENTOS CRI SUBORDINADOS

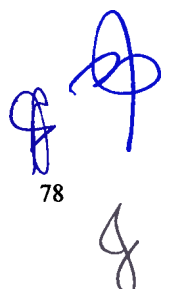
Período	Número da Parcela	Data de Aniversário	Juros Remuneratórios (% a.a.)	% de Amortização	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
0	0	13-out-15	12,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
1	0	10-nov-15	12,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
2	0	10-dez-15	12,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
3	1	10-jan-16	12,0000%	1,5356%	1,5356%	100,0000%
4	2	10-fev-16	12,0000%	1,0516%	1,0680%	100,0000%
5	3	10-mar-16	12,0000%	1,0616%	1,0898%	100,0000%
6	4	10-abr-16	12,0000%	1,1154%	1,1577%	100,0000%
7	5	10-mai-16	12,0000%	1,0823%	1,1364%	100,0000%
8	6	10-jun-16	12,0000%	11,0961%	11,7851%	100,0000%
9	7	10-jul-16	12,0000%	1,1715%	1,4104%	100,0000%
10	8	10-ago-16	12,0000%	1,0705%	1,3073%	100,0000%
11	9	10-set-16	12,0000%	1,2931%	1,6001%	100,0000%
12	10	10-out-16	12,0000%	1,1555%	1,4530%	100,0000%
13	11	10-nov-16	12,0000%	1,1664%	1,4884%	100,0000%
14	12	10-dez-16	12,0000%	1,3131%	1,7009%	100,0000%
15	13	10-jan-17	12,0000%	1,1555%	1,5227%	100,0000%
16	14	10-fev-17	12,0000%	1,1331%	1,5162%	100,0000%
17	15	10-mar-17	12,0000%	1,3119%	1,7825%	100,0000%
18	16	10-abr-17	12,0000%	1,2241%	1,6934%	100,0000%
19	17	10-mai-17	12,0000%	1,3002%	1,8297%	100,0000%
20	18	10-jun-17	12,0000%	11,1479%	15,9798%	100,0000%
21	19	10-jul-17	12,0000%	1,3113%	2,2371%	100,0000%
22	20	10-ago-17	12,0000%	1,2451%	2,1728%	100,0000%
23	21	10-set-17	12,0000%	1,4725%	2,6267%	100,0000%
24	22	10-out-17	12,0000%	1,2981%	2,3782%	100,0000%
25	23	10-nov-17	12,0000%	1,3352%	2,5057%	100,0000%
26	24	10-dez-17	12,0000%	1,4956%	2,8787%	100,0000%
27	25	10-jan-18	12,0000%	1,3621%	2,6995%	100,0000%
28	26	10-fev-18	12,0000%	1,3352%	2,7196%	100,0000%
29	27	10-mar-18	12,0000%	1,4351%	3,0049%	100,0000%
30	28	10-abr-18	12,0000%	1,3774%	2,9734%	100,0000%
31	29	10-mai-18	12,0000%	1,3905%	3,0936%	100,0000%
32	30	10-jun-18	12,0000%	11,3189%	25,9869%	100,0000%
33	31	10-jul-18	12,0000%	1,4964%	4,6419%	100,0000%
34	32	10-ago-18	12,0000%	1,4973%	4,8708%	100,0000%
35	33	10-set-18	12,0000%	1,6833%	5,7562%	100,0000%
36	34	10-out-18	12,0000%	1,5277%	5,5430%	100,0000%
37	35	10-nov-18	12,0000%	1,5587%	5,9874%	100,0000%
38	36	10-dez-18	12,0000%	1,6655%	6,8053%	100,0000%
39	37	10-jan-19	12,0000%	1,5697%	6,8822%	100,0000%


 77


Período	Número da Parcela	Data de Aniversário	Juros Remuneratórios (% a.a.)	% de Amortização	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
40	38	10-fev-19	12,0000%	1,5846%	7,4610%	100,0000%
41	39	10-mar-19	12,0000%	1,6264%	8,2751%	100,0000%
42	40	10-abr-19	12,0000%	1,5987%	8,8681%	100,0000%
43	41	10-mai-19	12,0000%	1,6377%	9,9684%	100,0000%
44	42	10-jun-19	12,0000%	11,6990%	79,0936%	100,0000%
45	43	10-jul-19	12,0000%	2,3268%	75,2429%	100,0000%
46	44	10-ago-19	12,0000%	0,7656%	100,0000%	100,0000%

Obs.: Considera que os Juros Remuneratórios devidos, durante o período compreendido entre a Data da Primeira Integralização, exclusive, e a Data de Aniversário subsequente, são incorporados ao VNa.





(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Companhia Securitizadora S.A., firmado entre POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS e MADEIRA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. no dia 13 de outubro de 2015)

ANEXO III

Descrição do Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DATA DE EMISSÃO: 13 de outubro de 2015
--

Série: 2015	Número: 116	Tipo de CCI: Escritural e Integral
--------------------	--------------------	---

1. EMISSORA			
RAZÃO SOCIAL: DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA			
CNPJ/MF: 10.372.647/0001-06			
ENDEREÇO: Rua Cambaúba, 364, Jardim Guanabara			
COMPLEMENTO: -	CIDADE: Rio de Janeiro	UF: RJ	CEP 21940-005

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE			
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38			
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200			
COMPLEMENTO: Bloco 08, ala B – Salas 302, 303 e 304	CIDADE: Rio de Janeiro	UF: RJ	CEP 22640-102

3. DEVEDORA			
RAZÃO SOCIAL: MADEIRA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.			
CNPJ/MF: 14.021.390/0001-90			
ENDEREÇO: Alameda Rio Negro, nº 161, Alphaville Industrial			
COMPLEMENTO: sala 1103	CIDADE: Barueri	UF: SP	CEP 06454-000

4. TÍTULO: Contrato de Financiamento Imobiliário.
--

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 41.658.221,71 (quarenta e um milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, duzentos e vinte e um reais, e setenta e um centavos).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO FINANCIAMENTO

Empreendimento de uso misto denominado *Condomínio Complexo Madeira*, com área total construída de 55.718,87 m² (cinquenta e cinco mil, setecentos e dezoito vírgula oitenta e sete metros quadrados), composto de 279 (duzentas e setenta e nove) salas comerciais, 18 (dezoito) lojas e 324 (trezentos e vinte e quatro) apartamentos residenciais com serviços, cujas obras de construção foram concluídas, tendo sido obtido o Alvará nº 169/2015 autorizando a utilização do empreendimento para a finalidade a que se destina.

ENDEREÇO: Alameda Madeira, nº 328, Alphaville Industrial

COMPLEMENTO: - CIDADE: Barueri UF: SP CEP: 06454-010

CARTÓRIO: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri

MATRÍCULA: 81.417 TIPO: Misto IMÓVEL CONSTRUÍDO: Sim

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

PRAZO: 1.610 (mil, seiscentos e dez) dias.

VALOR NOMINAL: R\$ 41.658.221,71 (quarenta e um milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, duzentos e vinte e um reais, e setenta e um centavos).

DATA DE ANIVERSÁRIO INICIAL (PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS): 10 de janeiro de 2016.

DATA DE VENCIMENTO: 10 de março de 2020.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: Mensal, conforme variação do IGPM.

JUROS REMUNERATÓRIOS:

Nos termos do Contrato de Financiamento, sobre o saldo devedor do Crédito Imobiliário incidirão juros equivalentes aos Juros Remuneratórios de 13,90% (treze inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, desde a data da liberação, exclusive, até a primeira data de vencimento do pagamento dos juros, inclusive, bem como entre períodos compreendidos entre quaisquer das outras datas de vencimento, exclusive, e a data de vencimento imediatamente subsequente, inclusive. Os Juros Remuneratórios serão capitalizados diariamente, de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, na taxa de juros equivalentes aos Juros Remuneratórios, acrescidos da atualização monetária pela variação acumulada do IGPM, na forma prevista no Contrato de Financiamento. Os Juros Remuneratórios serão pagos pela Devedora

mensalmente, nas datas definidas no Anexo I do Contrato de Financiamento.

ENCARGOS MORATÓRIOS:

Caso a Devedora não pague, na data de seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária, de qualquer natureza, principal ou acessória, serão devidos ao Credor: (a) a remuneração originalmente pactuada no Contrato de Financiamento (ou seja, com base na variação positiva do IGPM acrescida dos Juros Remuneratórios, ambos calculados nos termos do Contrato de Financiamento); (b) multa não indenizatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o saldo total atualizado das obrigações em mora, a qual será incorporada ao saldo devedor do Crédito Imobiliário a partir da data do inadimplemento; e (c) juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, atualizados e acrescidos da multa referida no subitem "b", incidentes sobre o saldo total das obrigações em mora, apurado diariamente, de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento dessas obrigações.

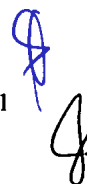

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO (PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS):

Mensal, nas datas descritas na tabela do Anexo I do Contrato de Financiamento.

LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO: Conforme instruções de pagamento a serem enviadas pelo Credor à Devedora, na qualidade de agente de cálculo e de pagamentos, com antecedência mínima de 2 (dois) dias de cada data de vencimento.

LOCAL DE EMISSÃO: Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

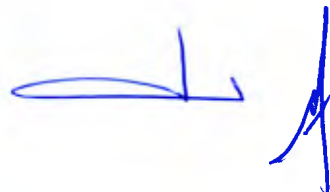
9. GARANTIA: sem garantia.





(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Companhia Securitizadora S.A., firmado entre POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS e MADEIRA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. no dia 13 de outubro de 2015)

ANEXO IV

DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO, COORDENADOR LÍDER E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE



82 


ANEXO IV-A

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ITEM 15
DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04**

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 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, na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) das 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão (“Emissão”) da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Rio de Janeiro, , 13 de outubro de 2015.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por:

Cargo:



83 

ANEXO III-B

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ITEM 15
DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04**

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 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão (“Emissão”) da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.



São Paulo, , 13 de outubro de 2015.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Por:

Cargo:



84 


ANEXO III-C

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 23 DA LEI N.º 10.931/04

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Avenida das Américas, 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, na Cidade e 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 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de Instituição Custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, firmado em 13 de outubro de 2015, entre a **MADEIRA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Alameda Rio Negro, nº 161, sala 1103, Alphaville Industrial, no Município de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.021.390/0001-90, a **DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira com sede na Rua Cambaúba, 364, Jardim Guanabara, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06 e a Instituição Custodiante ("*Escritura de Emissão*"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada no referido instrumento ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **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 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do *Termo de Securitização de Créditos da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.*, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e o Crédito Imobiliário que elas representa, nos termos da Lei nº

85

9.514/97, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, respectivamente, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04.

Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2015

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por:

Cargo:

