

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 55ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos (“Termo”):

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 31 de agosto de 2015, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário” ou “Pentágono”).

A Emissora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente 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 (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; e em consonância com a deliberação da Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 12 de fevereiro de 2014 para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme adiante definidos) individualizados nos Anexos VI e VII ao presente e a correspondente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em maiúsculas, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

“Agente de Cobrança A INTERSERVICER SERVIÇOS EM



e Administração dos
Créditos
Imobiliários”:

CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, n.º 40 sala D, CEP 06767-220, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.568.928/0001-89 e a GAFISA S.A., companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas n.º 8.501, 19.º andar, Eldorado Business Tower, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.545.826/0001-07.

“Agente Fiduciário”:

A Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários., acima qualificada.

“Amortizações
Extraordinárias”:

As amortizações extraordinárias parciais dos CRI decorrentes de eventuais pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários, ou ainda, conforme deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral na hipótese de ocorrência de um Evento de Avaliação.

“Atualização
Monetária”:

A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, com periodicidade mensal desde a Data da Primeira Subscrição, conforme a variação do IGP-M/FGV. Na hipótese de o IGP-M/FGV ser extinto ou congelado, ou, por qualquer motivo tornar-se inaplicável, integral ou parcialmente, será substituído pelo IGP-DI/FGV; caso o IGP-DI/FGV, por sua vez, tornar-se inaplicável, será substituído pelo IPCA/IBGE.

“Banco Liquidante”:

O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça



Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos eventos financeiros dos CRI.

“Boletim de Subscrição”:

O Boletim de Subscrição dos CRI, a ser firmado pelo investidor interessado a investir nos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

“CCI”:

Quando referidas em conjunto, as CCI com AF, e as CCI sem AF, conforme constarem no Anexo VII. Fazem parte da presente Emissão: (a) 15 (quinze) CCI com AF e (b) 52 (cinquenta e duas) CCI sem AF, totalizando 67 (sessenta e sete) CCI, todas representativas dos Créditos Imobiliários.

“CCI com AF”:

Conforme identificada no Anexo VII, cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda com AF. Cada CCI com AF conta com Garantia Fiduciária, consistente na alienação fiduciária do Imóvel objeto do respectivo Contratos de Compra e Venda com AF.

“CCI sem AF”:

Conforme identificada no Anexo VII, cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de Promessas de Compra e Venda. As CCI sem AF contam com Garantia Fidejussória prestada pelo respectivo Originador e/ou Coobrigado.



“B3”:

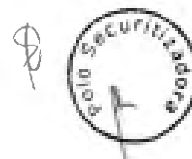
A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM, com sede na Praça Antonio Prado nº 48 – 7º andar, Centro, CEP: 01010-901, São Paulo/SP, CNPJ: 09.346.601/0001-25, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de depositária de ativos escriturais e de liquidação financeira.

“Contas Fiduciárias”:

As contas correntes do regime fiduciário de titularidade da Emissora destinada (i) ao recebimento dos recursos referentes aos pagamentos dos Créditos Imobiliários realizados pelos Devedores; (ii) ao pagamento dos juros remuneratórios e das amortizações periódicas dos CRI; e, (iii) na Data da Primeira Subscrição, à liquidação financeira da emissão dos CRI. As Contas Fiduciárias serão as contas correntes de titularidade da Emissora com n.º 2718-9 e 3686-2, segregadas em benefício do Patrimônio Separado, mantidas no Banco Bradesco S.A. (n.º 237), agência n.º 2.373-6.

“Contrato de Distribuição”:

O *“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.”*, celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora em 18 de julho de 2017, por meio do qual o Coordenador Líder foi contratado para coordenar a distribuição pública dos CRI no âmbito da Oferta Restrita.



**“Contratos de
Compra e Venda”:**

Quando referidas em conjunto: (i) os instrumentos particulares de promessa de compra e venda e outras avenças, (ii) as escrituras públicas de promessa de compra e venda e outros pactos (em conjunto, os “Contratos de Compra e Venda”).

**“Contratos de
Compra e Venda com
AF”:**

Caso constarem no Anexo VII, as escrituras públicas e/ou instrumentos particulares de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, celebradas entre cada Devedor e o respectivo Originador, por meio das quais foram realizadas as vendas a prazo dos Imóveis, com pacto adjeto de alienação fiduciária dos Imóveis em garantia, em benefício de cada Originador.

“Coobrigados”:

Os Originadores e, conforme o caso, os respectivos controladores, que prestam Garantia Fidejussória, conforme descrito no Anexo VII.

**“Coordenador
Líder”:**

A 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.

**“Créditos
Imobiliários”:**

Todos os direitos creditórios oriundos de cada Contrato de Compra e Venda com AF, bem como os Contratos de Compra e Venda, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por



atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos. A relação e as principais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo VI, sendo os casos representados por CCI descritas no Anexo VII, exceto pelo crédito oriundo da matrícula 195.143, descrito no Anexo VIII ao presente Termo.

“Créditos Imobiliários Inadimplidos”:

Os Créditos Imobiliários que possuam uma ou mais parcelas inadimplentes por período igual ou superior a 60 (sessenta) dias contados da respectiva data de vencimento.

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários, títulos de crédito nominativo e escriturais, de livre negociação, lastreados nos Créditos Imobiliários, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, integrantes da 55ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, na forma e condições estabelecidas neste Termo, de acordo com a Lei n.º 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM n.º 414/04.

“CVM”:

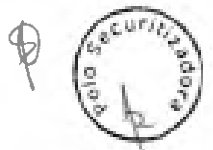
A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”:

A data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 18 de julho de 2017.

“Data de Aniversário”:

Significa todo dia 10 de cada mês, data em que será devido (i) um pagamento de amortização ou Remuneração dos CRI ou



(ii) incorporação de Juros Remuneratórios, conforme previsto na Tabela de Amortização.

“Data da Primeira Subscrição”:

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, conforme o caso.

“Data de Subscrição”:

As demais datas de subscrição e integralização dos CRI, posteriores à Data da Primeira Subscrição.

“Data de Vencimento dos CRI”:

Conforme descrito no item 4.1.8.1 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Data de Vencimento Final”:

A data de vencimento final dos CRI, caso tenha ocorrido a prorrogação da Data de Vencimento dos CRI, nos termos do item 4.1.8.2 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Data de Verificação”:

Todo último Dia Útil de cada mês.

“Devedores”:

Os adquirentes dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Compra e Venda com AF, bem como os Contratos de Compra e Venda, os quais constituem os devedores e principais pagadores dos Créditos Imobiliários, que compõem o lastro dos CRI.

“Dia Útil”:

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

“Emissão”:

A presente emissão de CRI, que constitui a 55ª Série da 1ª Emissão da Emissora.



- “Emissora”:** A Polo Capital Securitizadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.261.588/0001-16.
- “Escrutador”:** 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.
- “Escrituras de Emissão de CCI”:** As Escrituras de Emissão das CCI com AF e as Escrituras de Emissão das CCI sem AF, quando referidas em conjunto.
- “Escrituras de Emissão das CCI com AF”:** Os “*Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural com Garantia Real Fiduciária*”, os quais formalizam a emissão das CCI com AF, por meio dos quais a Garantia Fiduciária foi vinculada à respectiva CCI com AF.
- “Escrituras de Emissão das CCI sem AF”:** Os “*Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural com Garantia Fidejussória*”, os quais formalizam a emissão das CCI sem AF, por meio dos quais a Garantia Fidejussória foi vinculada à respectiva CCI sem AF.
- “Eventos de Avaliação”:** Os eventos de avaliação dos CRI descritos no item 4.1.20.1 da Cláusula Quarta, abaixo.



**“Eventos de
Liquidação do
Patrimônio
Separado”:**

Os eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI descritos no item 4.1.21.1 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Fundo de Reserva”:

O fundo de reserva para pagamento de despesas, a ser constituído nas Contas Fiduciárias, durante o Prazo de Carência . O Fundo de Reserva deverá ser constituído em regime de caixa, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, até que se atinja o montante fixo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

“Garantias da CCI”:

Quando mencionadas em conjunto: (a) a Garantia Fiduciária, constituída em favor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI com AF incluindo o Crédito Imobiliário oriundo da matrícula 195.143; e (b) a Garantia Fidejussória, constituída em favor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI sem AF.

**“Garantia
Fidejussória”:**

A coobrigação assumida pelo respectivo Originador e/ou Coobrigado, nos termos das Escrituras de Emissão das CCI sem AF, consistente na obrigação de pagamento, recompra e/ou permuta dos Créditos Imobiliários Inadimplidos.

**“Garantia
Fiduciária”:**

A alienação fiduciária dos Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda com AF, constituída em favor dos Originadores por meio dos respectivos Contratos de Compra e Venda com AF, nos termos da Lei n.º 9.514/97, em garantia do pagamento dos correspondentes Créditos Imobiliários. Foram averbadas nos competentes cartórios de registro de imóveis, a propriedade



fiduciária de cada Imóvel objeto dos Contratos de Compra e Venda com AF em benefício do respectivo titular das CCI com AF, bem como em relação ao Crédito Imobiliário oriundo da matrícula 195.143.

“IGP-M/FGV”:

O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“IGP-DI/FGV”:

O Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóveis”:

As unidades residenciais, comerciais e lotes integrantes de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelos Originadores, alienadas aos Devedores por meio dos respectivos Contratos de Compra e Venda com AF, ou, ainda, prometidas à venda aos Devedores por meio dos respectivos Contratos de Compra e Venda.

“INCC”:

O Índice Nacional de Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

**“Instituição
Custodiante” ou
“Instituições
Custodiantes”:**

A Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, 2º andar, CEP: 22640-102, Barra da Tijuca, no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, conforme o caso, na qualidade de entidades responsáveis pela custódia das vias originais das Escrituras de Emissão de CCI, conforme declarações de



custódia descritas nos anexos Anexo IVa e Anexo IVb ao presente Termo de Securitização.

“Instrução CVM n.º 400/03”:

A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.

“Instrução CVM n.º 409/04”:

A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.

“Instrução CVM n.º 583/16”:

A Instrução da CVM n.º 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.

“Instrução CVM n.º 414/04”:

A Instrução da CVM n.º 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.

“Instrução CVM n.º 476/09”:

A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos.

“IPCA/IBGE”:

O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“Juros

Os juros remuneratórios incidentes sobre o



Remuneratórios dos CRI”:

Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, calculados de forma exponencial, composta e capitalizada, à taxa de 11,50 % (onze vírgula cinquenta por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados na forma da cláusula 4.1.9.2.

“Lei n.º 6.404/76”:

A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei n.º 9.514/97”:

A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

“Lei n.º 10.931/04”:

A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

“Montante Mínimo”:

Montante mínimo de CRI a serem subscritos e integralizados, nos termos do item 5.6, abaixo.

“Oferta Restrita”:

A oferta pública de distribuição dos CRI a ser realizada com esforços restritos de distribuição pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.



**“Ordem de
Prioridade de
Pagamentos”:**

A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 4.1.11.1, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos oriundos dos pagamentos devidos nos Créditos Imobiliários pelos Devedores.

“Originadores”:

Os originadores dos Créditos Imobiliários.

“Outros Ativos”:

Os recursos e investimentos mantidos nas Contas Fiduciárias que não fazem parte do Fundo de Reserva.

**“Patrimônio
Separado”:**

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelas Contas Fiduciárias; e (iii) pelas Garantias, todos vinculados à 55ª Série da 1ª Emissão de CRI, que é destacado do patrimônio da Emissora, 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 n.º 9.514/97.

**“Período Mensal de
Apuração”:**

Corresponde ao mês calendário em que os Devedores devem fazer os pagamentos devidos nos Créditos Imobiliários. Por exemplo, o Período Mensal de Apuração para os Créditos Imobiliários referente ao mês de agosto de 2017 será devido e arrecadado entre o dia 1º e 31 de agosto de 2017, sendo certo que referida arrecadação será paga aos Titulares do CRI no 10º (décimo) dia do mês subsequente, ou seja, no dia 10 de setembro de 2017 (ou dia útil posterior).

**“Período de
Capitalização”:**

Significa o período compreendido entre a Data da Primeira Subscrição, inclusive, e a



primeira Data de Aniversário, descrita na Tabela de Amortização, exclusive, bem como os períodos compreendidos entre quaisquer Datas de Aniversário, inclusive, e as Datas de Aniversário imediatamente subsequentes, exclusive.

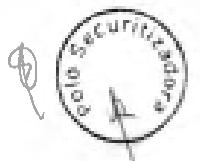
“Prazo de Carência”: O prazo decorrido entre a Data de Emissão e Primeira Data de Pagamento dos CRI, conforme abaixo definido, havendo incorporação de juros em 10 de agosto de 2017.

“Primeira Data de Pagamento dos CRI”: Significa o dia 10 de setembro de 2017, na qual será feita o primeiro pagamento de amortização e da Remuneração dos CRI.

“Regime Fiduciário”: O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (i) os Créditos Imobiliários; (ii) as Contas Fiduciárias; e (iii) as Garantias, os quais são vinculados ao pagamento dos CRI pelo presente Termo, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, isentando tais ativos e direitos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes ao pagamento dos CRI.

“Remuneração dos CRI”: Os Juros Remuneratórios dos CRI e a Atualização Monetária dos CRI.

“Tabela de Amortização”: Significa a tabela constante do Anexo V deste Termo, a qual disponibiliza a taxa de amortização inicialmente prevista para os CRI. A Tabela de Amortização aplicável aos CRI será atualizada, conforme



aplicável, pela Emissora, em função das Amortizações Extraordinárias, devendo a Tabela de Amortização atualizada ser encaminhada ao Agente Fiduciário e cadastrada nos sistemas da B3.

“Taxa de Administração da Emissora”:

Significa a taxa de administração a ser paga com recursos do Patrimônio Separado à Emissora, no valor líquido de R\$ 1.350,00 (um mil trezentos e cinquenta reais) mensais, a partir do 2º (segundo) Dia Útil do mês em que ocorra a Primeira Data de Pagamento dos CRI, corrigidos monetariamente, anualmente, pela variação do IGP-M nos últimos 12 meses, calculado de forma exponencial, composta e capitalizada, não linear. Por exemplo, se a Primeira Data de Pagamento dos CRI for o dia 10 de setembro de 2017, a primeira cobrança da Taxa de Administração da Emissora será feita no dia 02 de setembro de 2017, nos termos da cláusula 7.4 deste Termo.

“Termo” ou “Termo de Securitização”:

O presente Termo de Securitização de Créditos da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A..

“Titular de CRI”:

Cada titular de CRI emitido nos termos do presente Termo.

“Valor Nominal Unitário Atualizado”:

O valor nominal unitário atualizado dos CRI conforme o item 4.1.4.1 abaixo.



CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão têm valor nominal de R\$ 10.593.323,72 (dez milhões, quinhentos e noventa e três mil, trezentos e vinte e três reais e setenta e dois centavos), na Data de Emissão.

3.2. As parcelas dos Créditos Imobiliários a serem pagas pelos Devedores, suas respectivas datas de vencimento, a identificação do Imóvel ao qual estão vinculados os Créditos Imobiliários e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas nos Anexos VI, VII e VIII a este Termo.

3.3. As CCI que representam os Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma integral e escritural e as Escrituras de Emissão de CCI estão custodiadas pelas Instituições Custodiantes, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.

3.4. Os Créditos Imobiliários têm seu valor principal ajustado pelo IGP-M/FGV ou pelo IPCA/IBGE ou pelo INCC, conforme cada Crédito Imobiliário, atualizados nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra.

3.5. Os Créditos Imobiliários pertencem à Emissora.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI que integram a 55ª Série da 1ª Emissão, com as características descritas a seguir.

4.1.1 A oferta dos CRI será registrada na ANBIMA, exclusivamente para informar a base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo 1º, inciso I, e do parágrafo 2º, ambos do artigo 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, conforme alterado, e na forma da



deliberação de número 5 de 30 de julho de 2015. A oferta dos CRIs está dispensada de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

4.1.2. Quantidade de CRI

4.1.2.1. Serão emitidos 31 (trinta e um) CRI, todos referentes à 55ª Série.

4.1.2.2. Sem prejuízo do disposto no item 4.1.2.1 acima, caso não seja colocada a totalidade dos CRI objeto desta Oferta Restrita, a quantidade de CRI objeto da presente Emissão poderá ser reduzida, mediante o cancelamento dos CRI não colocados, nos termos dos itens 5.6 e 5.8 abaixo, devendo ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

4.1.3. Valor Global das Séries

4.1.3.1. A 55ª Série da 1ª emissão terá valor total de R\$ 10.593.323,72 (dez milhões, quinhentos e noventa e três mil, trezentos e vinte e três reais e setenta e dois centavos), correspondente aos CRI, na Data de Emissão.

4.1.4. Valor Nominal Unitário e Atualização Monetária

4.1.4.1. Os CRI terão Valor Nominal Unitário correspondente a (i) R\$ 341.720,12 (trezentos e quarenta e um mil, setecentos e vinte reais e doze centavos) na Data de Emissão.

4.1.4.2. O cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI com Atualização Monetária será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNb \times C$$

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 Subscrição, ou após incorporação de juros e 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 do IGP-M/FGV no período, calculado de forma exponencial, composta e capitalizada, 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 IGP-M/FGV - do 3º (terceiro) mês imediatamente anterior ao mês atual da Data de Aniversário, de modo que, se a Data de Aniversário for o dia 10 de setembro de 2017, o número-índice do IGP-M/FGV será aquele divulgado pela FGV para o mês de junho de 2017;

NI_j = Número índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior a NI_k;

dup = Número de Dias Úteis contados da Data da Primeira Subscrição ou Data de Aniversário imediatamente anterior até a data de atualização, pagamento ou vencimento; e

dut = Número de Dias Úteis entre a última e a próxima data de aniversário.

4.1.5. Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI será o dia 18 de julho de 2017. O local de emissão é a Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sede da Emissora.

4.1.6. Forma

Os CRI serão da forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pela B3, quando custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente será admitido como comprovante de titularidade o extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.



4.1.7. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.1.7.1. Os CRI serão integralizados à vista, pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Subscrição, observado o disposto no item 4.1.4.

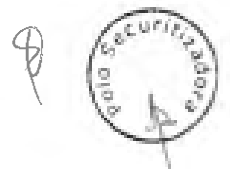
4.1.7.2. A integralização dos CRI será (i) em moeda corrente nacional; devendo a referida integralização ser realizada em observância dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.1.8. Prazo e Vencimento

4.1.8.1. Os CRI terão prazo esperado e legal de amortização de 1.971 (um mil e novecentos e setenta e um) dias, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 10 de dezembro de 2022 ("Data de Vencimento do CRI").

4.1.8.2. Caso, na Data de Vencimento do CRI, ainda existam Créditos Imobiliários vigentes e o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI não tenha sido amortizado na sua integralidade em decorrência do não pagamento dos Créditos Imobiliários, a Data de Vencimento Final dos CRI será prorrogada para 10 de dezembro de 2023 ("Data de Vencimento Final"), independentemente de deliberação específica pelos Titulares de CRI. A alteração da Data de Vencimento dos CRI, bem como de eventuais pagamentos, serão ratificados em aditamento ao presente Termo de Securitização. A alteração da Data de Vencimento dos CRI, bem como de eventuais pagamentos, (i) será objeto de notificação, pela Emissora aos Titulares de CRI, Agente Fiduciário, B3, Escriturador e Banco Liquidante, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data de vencimento original, e (ii) será ratificado em aditamento ao presente Termo de Securitização, celebrado previamente à Data de Vencimento do CRI, ficando a Emissora e o Agente Fiduciário desde já autorizados pelos Titulares de CRI a praticar todos os atos necessários para efetivação desta prorrogação, sem a necessidade de sua prévia aprovação em sede de assembleia geral, prevendo o novo fluxo.

4.1.8.3. Caso, até a Data de Vencimento dos CRI (1) o Valor Nominal Unitário dos CRI já tenha sido totalmente amortizado e a Remuneração dos CRI tenha sido totalmente paga, e (2) sejam verificados pagamentos feitos pelos Devedores relativos aos Créditos Imobiliários, tais recursos serão direcionados aos Titulares de CRI, em igual proporção, a título de prêmio.



4.1.9. Pagamento

4.1.9.1. Os pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário e de Remuneração serão realizados conforme abaixo:

- (i) Para os CRI: com periodicidade mensal, nas Data de Aniversário, sendo o primeiro pagamento em 10 de setembro de 2017 e as demais conforme datas definidas na Tabela de Amortização;
- (ii) A Remuneração dos CRI incorrida durante o Prazo de Carência, será incorporada ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Aniversário que ocorra dentro do Prazo de Carência, 10 de agosto de 2017.

4.1.9.2. A Remuneração dos CRI compreenderá os Juros Remuneratórios dos CRI incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data da Primeira Subscrição, de acordo com o item 4.1.4.2 acima, e incorporados ou pagos, conforme o caso, ao final de cada Período de Capitalização. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI corresponde a 11,50 % (onze vírgula cinquenta por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial, composta e capitalizada, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI capitalizados durante o Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 4.1.4.2 acima;

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 = 11,5000 (onze vírgula cinquenta); e

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Subscrição, ou data de incorporação de juros imediatamente anterior ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “dup” necessariamente um número inteiro.

4.1.9.3. A Tabela de Amortização será inicialmente a tabela descrita no Anexo V, as quais poderão ser alteradas, conforme aplicável, em função de eventuais Amortizações Extraordinárias, conforme definido na Cláusula Décima Quinta abaixo.

4.1.10. Prazo de Carência

- (i) Os CRI terão prazo de carência entre a Data de Emissão e a Primeira Data de Pagamento, a qual será o dia 10 de setembro de 2017 (“Prazo de Carência do CRI”);

4.1.11. Ordem de Prioridade de Pagamentos

4.1.11.1 Ordinariamente, todos os recursos oriundos dos pagamentos pelos Devedores dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários, 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 cumprimento de todos os itens anteriores:

- (i) pagamento das despesas relacionadas à emissão e manutenção dos CRI, incluindo a Taxa de Administração da Emissora;
- (ii) constituição ou re-enquadramento do Fundo de Reserva;



- (iii) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI;
- (iv) pagamento de amortização ordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme Tabela de Amortização vigente para os CRI, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (v) pagamento de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI.

4.1.11.2. Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos, por qualquer motivo, serão integralmente devidos aos Titulares de CRI, em igual proporção, a título de prêmio.

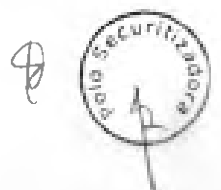
4.1.12. Multa e Juros Moratórios

4.1.12.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, tendo havido adimplemento pelos Devedores dos respectivos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

4.1.12.2. Os encargos de que trata o item 4.1.12.1 acima não serão devidos pela Emissora caso a impontualidade decorra do não pagamento pelos Devedores dos Créditos Imobiliários.

4.1.13. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

Sem prejuízo do aqui disposto, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, 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 Vencimento dos CRI.



4.1.14. Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 na respectiva 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.

4.1.15. 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.

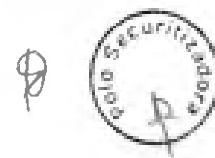
4.1.16. Regime Fiduciário

Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Contas Fiduciárias e as Garantias, os quais são vinculados ao pagamento dos CRI, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.17. Garantias

4.1.17.1. As obrigações/pagamentos dos CRI perante os respectivos Titulares dos CRI serão garantidas por meio das seguintes garantias:

- a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado;
- b) Garantia Fiduciária – os Créditos Imobiliários representados por CCI com AF, incluindo o crédito oriundo da matrícula 195.143, são garantidos por alienação fiduciária dos respectivos Imóveis, constituída na forma prevista na Lei n.º 9.514/97, conforme individualizados nos Anexo VII e VIII.
- c) Garantia Fidejussória - Os Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF são garantidos pela coobrigação assumida pelos respectivos Originadores e/ou Coobrigado em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; e
- d) Fundo de Reserva.



4.1.17.2. Em razão da Garantia Fidejussória assumida nos termos das Escrituras de Emissão das CCI sem AF, o respectivo Originador e/ou Coobrigado deverá(ão) pagar, recomprar e/ou permutar os Créditos Imobiliários Inadimplidos.

4.1.17.2.1. Na hipótese de permuta dos Créditos Imobiliários Inadimplidos, o respectivo Originador e/ou Coobrigado poderá(ão) ceder à Emissora novos créditos imobiliários, com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários Inadimplidos permutados, nos termos definidos nas Escrituras de Emissão de CCI sem AF, e a exclusivo critério da Emissora.

4.1.17.3. Na data de assinatura do presente Termo, as CCI com AF, contém a vinculação da titularidade da CCI à propriedade fiduciária do respectivo Imóvel, conforme indicado no Anexo VII do presente Termo.

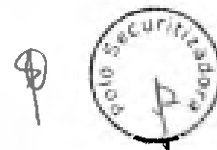
4.1.17.4. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos de que trata a cláusula 4.1.11.1, a Emissora deverá constituir nas Contas Fiduciárias o Fundo de Reserva, no montante total e fixo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), com os recursos a serem recebidos dos Créditos Imobiliários, o qual deverá ser mantido enquanto houverem CRI em Circulação, sendo certo que esse montante será recomposto com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, na medida em que entrem nas Contas Fiduciárias.

4.1.17.4.1. O Fundo de Reserva deverá ser utilizado, prioritariamente, para o pagamento das despesas de emissão e manutenção dos CRI.

4.1.17.4.2. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva, bem como os Outros Ativos mantidos nas Contas Fiduciárias, deverão ser aplicados de acordo com o disposto no item 4.1.18.2 abaixo, observado que todos os tributos devidos pela Emissora, apurados com base nos resultados das aplicações financeiras aqui previstas, serão pagos com recursos excedentes do Fundo de Reserva.

4.1.17.4.3. Após o pagamento integral dos CRI, o eventual saldo do Fundo de Reserva será integralmente devido aos Titulares de CRI, em igual proporção, a título de prêmio.

4.1.17.5. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.



4.1.18. Contas Fiduciárias

4.1.18.1. A Emissora receberá nas Contas Fiduciárias os créditos dos recursos referentes às parcelas dos Créditos Imobiliários recebidos no Período Mensal de Apuração, os quais serão direcionados de acordo com o disposto no item 4.1.11.1 acima.

4.1.18.2. Os recursos mantidos nas Contas Fiduciárias deverão ser aplicados pela Emissora, a seu exclusivo critério, nos investimentos abaixo descritos, sendo certo que o resgate de referidos investimentos deverá ser feito, necessariamente, nas Contas Fiduciárias:

- (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional;
- (ii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil;
- (iii) operações compromissadas com lastro nos títulos descritos em (i) e (ii) acima;
- (iv) certificados e recibos de depósito bancário e títulos de renda fixa de emissão (a) do Itaú Unibanco S.A., (b) do Banco Itaú BBA S.A., (c) do Banco Bradesco S.A., (d) do Banco Bradesco BBI S.A., ou (e) de outra instituição financeira de primeira linha, a critério da Emissora; e
- (v) cotas de fundos de investimento das classes renda fixa e referenciado DI administrados (a) pelo Itaú Unibanco S.A., (b) pelo Banco Itaú BBA S.A., (c) pelo Banco Itaucard S.A., (d) pelo Banco Bradesco S.A., (e) pelo Banco Bradesco BBI S.A., (f) pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (g) pelas demais empresas relacionadas do grupo econômico do Itaú Unibanco S.A. ou do Banco Bradesco S.A., ou (h) por outra instituição financeira de primeira linha, a critério da Emissora.

4.1.18.3. Após o pagamento integral dos CRI, o saldo nas Contas Fiduciárias, se houver, será integralmente devido aos Titulares de CRI, em igual proporção, a título de prêmio.

4.1.18.4. Todos os tributos devidos pela Emissora, apurados com base nos resultados das aplicações financeiras previstas no item 4.1.18.2 acima, serão pagos com recursos do Patrimônio Separado.

4.1.19. Destinação dos Recursos

4.1.19.1 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para transferir as CCI vinculadas atualmente às 2ª, 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão, da Polo Capital Securitizadora S.A para este CRI.



4.1.19.2. Este CRI está sob condição suspensiva, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), e demais normas aplicáveis, sendo que sua eficácia está condicionada a transferências das CCI vinculadas atualmente às 2ª, 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão, da Polo Capital Securitizadora S.A ("Condição Suspensiva") para o objeto deste CRI, conforme previsto no item acima.

4.1.20. Eventos de Avaliação dos CRI

4.1.20.1. As seguintes hipóteses serão consideradas Eventos de Avaliação dos CRI:

- a) descumprimento, por qualquer Originador, de qualquer disposição de seus documentos societários, que a Emissora e/ou o Agente Fiduciário tenha tomado conhecimento, não sanado em 5 (cinco) Dias Úteis, independentemente de aviso recebido da Emissora; ou
- b) existência de declarações falsas ou materialmente imprecisas por parte de qualquer Originador ou de qualquer um dos Devedores em qualquer um dos documentos relacionados à operação de emissão e cessão das CCI.

4.1.20.2. Caso venha a ocorrer qualquer um dos Eventos de Avaliações acima descrito, a Emissora convocará assembleia geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula Décima abaixo, para que os Titulares de CRI em Circulação deliberem pela declaração de resolução total ou parcial da Cessão dos Créditos Imobiliários junto aos Originadores, se possível, neste caso com a utilização dos recursos oriundos da resolução da cessão dos Créditos Imobiliários, bem como os recursos disponíveis do Patrimônio Separado para a Amortização Extraordinária parcial ou total do Valor Nominal Unitário dos CRI.

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

4.1.21. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

4.1.21.1. Serão considerados eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (a) insolvência da Emissora com relação às obrigações referentes à presente Emissão;



- (b) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (c) 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 30 (trinta) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário;
- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que recebidos os valores referentes aos cumprimentos das mesmas, decorrendes dos pagamentos das CCI, na hipótese da existência de Outros Ativos suficientes para o pagamento destas 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.

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

4.1.21.3. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, assembleias gerais de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. 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.

4.1.21.4. Na referida assembleia geral, que será instalada observado o quorum previsto no item 10.4. da Cláusula Décima deste Termo, os Titulares de CRI poderão optar, por deliberação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) dos CRI em Circulação, por declarar liquidação do Patrimônio Separado.



4.1.21.5. Na hipótese de a assembleia geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.21.6. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias oriundas dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidas; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

4.1.22. Publicidade

4.1.22.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Emissora publica as informações societárias, quais sejam o Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e/ou o jornal Monitor Mercantil, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

4.1.22.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

4.1.22.3. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

4.1.23. Classificação de Risco

4.1.23.1. Os CRI objeto desta Emissão não possuirão classificação de risco.



CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita em conformidade com a Instrução CVM n.º 476/09, sendo a Oferta Restrita automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM n.º 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 n.º 539, de 13 de novembro de 2013.

5.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476/09, os CRI da presente Oferta Restrita 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 nos moldes do Anexo I ao Contrato de Distribuição 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 n.º 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 no mercado primário por meio do MDA, sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, e 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 n.º 476/09.

5.3. Em conformidade com o Contrato de Distribuição, 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 n.º 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 da Remuneração dos CRI, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Subscrição até a data da sua efetiva integralização.

5.5. Para fins de atendimento do disposto no item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414/04, segue anexa ao presente Termo, nos Anexos II e III, declaração emitida pelo Agente Fiduciário e pelo Coordenador Líder, na qualidade de coordenador líder da Oferta Restrita dos CRI da presente Emissão, respectivamente.

5.6. Caso, ao final do Prazo de Colocação, seja verificado que o montante de, no mínimo, 10 (dez) CRI, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 3.417.201,20 (três milhões, quatrocentos e dezessete mil, duzentos e um reais e vinte centavos), tenham sido subscritos e integralizados (“Montante Mínimo”), a Oferta Restrita poderá ser encerrada, com o cancelamento dos CRI não colocados.

5.7. Caso, ao final do Prazo de Colocação, observada a faculdade de sua prorrogação, não tenham sido subscritos e integralizados CRI em montante equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo, a distribuição pública dos CRI será cancelada. Nesta hipótese, os Titulares de CRI que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta Restrita serão resgatados pela Emissora nos montantes utilizados na integralização dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do final do Prazo de Colocação, acrescido dos Juros Remuneratórios até data do resgate.

5.8. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por cancelar os CRI que não forem colocados, aditando ao presente Termo para refletir o valor total da Oferta Restrita até um montante equivalente ao Montante Mínimo.

5.9. Os CRI objeto da Oferta Restrita somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Titulares de CRI nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476/09.

5.9.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores profissionais, conforme definido no item 5.1.1, acima, a menos que a



Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM n.º 400/03, nos termos da regulamentação aplicável.

5.10. Observado o item 5.9 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo ser observado o cumprimento pela Emissora do disposto no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476/09.

CLÁUSULA VI – DA 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 (i) os Créditos Imobiliários; (ii) as Contas Fiduciárias; e (iii) as Garantias vinculadas ao presente Termo.

6.1.1. O Regime Fiduciário será registrado mediante entrega deste Termo nas Instituições Custodiantes, conforme previsto no artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários 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 n.º 9.514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários 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 os Devedores dos Créditos Imobiliários, 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 n.º 9.514/97.



CLÁUSULA VII – DA 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 dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.

7.1.1. A contratação do Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários para administração e cobrança dos Créditos Imobiliários não exime a Emissora das responsabilidades decorrentes da administração do Patrimônio Separado.

7.2. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM n.º 414/04, a Emissora declara que:

- (i) a custódia de vias originais das Escrituras de Emissão de CCI, será realizada pelas Instituições Custodiantes, conforme o caso;
- (ii) a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários serão realizados pelos Originadores. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários poderão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis; e
- (iii) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pelo Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários, 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.

7.4. Pela prestação dos serviços descritos neste Termo, a Emissora fará *jus* a uma remuneração mensal pelo serviço de administração do Patrimônio Separado, equivalente à Taxa de Administração da Emissora, a ser paga pelo Patrimônio Separado a partir do 2º (segundo) Dia Útil do mês em que ocorra a Primeira Data de Pagamento dos CRI, corrigidos monetariamente, anualmente, pela variação do IGP-M nos últimos 12 meses, calculados de forma exponencial, composta e capitalizada. Por exemplo, se a Primeira Data de Pagamento dos CRI for o dia 10 de setembro de 2017, a primeira cobrança da Taxa de Administração da Emissora será feita no dia 02 de setembro de 2017.



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 pelo Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelo Patrimônio Separado sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

7.6. Sobre os valores em atraso devidos pelo Patrimônio Separado 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.

CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

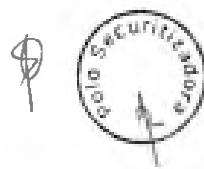
8.1. A Emissora neste ato declara e garante que:

- (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;
- (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 dos Créditos Imobiliários;
- (v) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (vi) em seu melhor entendimento, de acordo com as informações e documentos obtidos dos Originadores, as eventuais cédulas de crédito imobiliário emitidas



previamente às CCI para representar os Créditos Imobiliários não foram cedidas a terceiros e serão objeto de cancelamento quando da averbação da emissão das CCI nas respectivas matrículas dos Imóveis;

- (vii) exceto pelo previsto na cláusula 4.1.19.2, não tem conhecimento da existência de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real nos Créditos Imobiliários ou da existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra os Originadores, os Devedores ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (ix) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;
- (x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (xi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra os Originadores, os Devedores ou a Emissora em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que a impeça de exercer plenamente suas funções;
- (xiii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (xiv) responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário, ao Coordenador Líder e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua existência, legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.



8.1.1. A Emissora compromete-se a notificar, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.2. A Emissora neste ato obriga-se a:

- (i) informar ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, após tomar conhecimento, qualquer dos eventos elencados no item 4.1.20.1 e 4.1.21.1;
- (ii) fornecer ao Agente Fiduciário, cópia de toda documentação encaminhada à CVM, bem como informações pertinentes à Instrução CVM n.º 476/09 e à Instrução CVM n.º 414/04, suas alterações e aditamentos; e
- (iii) elaborar um relatório mensal, e enviá-lo ao Agente Fiduciário, confirmando a manutenção da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, bem como a eventual substituição ou pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Os referidos relatórios mensais deverão ter como data-base a Data de Verificação, deverão ser preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês e deverão conter as seguintes informações:
 - a) Valor recebido dos Devedores ou dos Originadores no mês de referência;
 - b) Valor do saldo a pagar pelos Devedores ou pelos Originadores 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;
 - f) Valor do saldo das Contas Fiduciárias na Data de Verificação; e
 - g) Valor do saldo do Fundo de Reserva na Data de Verificação.

8.3. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM n.º 583/16, 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.



8.4. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 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.

CLÁUSULA IX – 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;

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) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) 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;
- (iii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (iv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora em relação as obrigações previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- (v) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (vi) renunciar à função de agente fiduciário da Emissão, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) 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;
- (ix) diligenciar junto a Emissora para que o presente Termo e seus eventuais sejam registrados nas Instituições Custodiantes, adotando, no caso de emissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (x) acompanhar a prestação das informações periódicas, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (xii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;



- (xiii) verificar a regularidade da constituição das Garantias das CCI, bem como dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos deste Termo de Securitização;
- (xiv) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito de assunto de forma justificada;
- (xv) intimar, conforme o caso, a Emissora e os Coobrigados a reforçar as Garantias das CCI, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xvi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou do domicílio da Emissora e dos Coobrigados, conforme o caso;
- (xvii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xviii) convocar, quando necessário, 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;
- (xix) comparecer à assembleia geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao CRI, conforme conteúdo mínimo estabelecido abaixo:
 - a) cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social da Emissora com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;



- c) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora e da estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
- d) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo cancelado no período ;
- e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizado no período;
- f) constituição e aplicações do Fundo de Reserva;
- g) destinação dos recursos captados por meio desta Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- h) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora., Cedentes e Coobrigados no presente Termo;
- j) manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias; e
- k) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como Agente Fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - a) denominação da companhia ofertante;
 - b) valor da emissão;
 - c) quantidade de valores mobiliários emitidos;
 - d) espécie e garantias envolvidas;
 - e) prazo de vencimento e taxa de juros; e

- f) inadimplemento financeiro no período.
- g) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- (xxi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora e B3;
- (xxii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do presente Termo, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxiii) comunicar os Titulares de CRI, em até 7 (sete) dias úteis a contar de sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo, indicando as obrigações relativas às Garantias das CCI e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse do Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxiv) disponibilizar o cálculo do valor unitários dos CRI, calculado pela Emissora, aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*.

9.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições desta operação, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, nos termos previstos no Artigo 12 da Instrução CVM n.º 583/16.

9.5. Pelo exercício de suas atribuições, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com os recursos oriundos do Patrimônio Separado, uma remuneração semestral de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização e as demais parcelas no mesmo dia dos semestres subsequentes.

9.5.1. Caso, após o vencimento dos CRI, o Agente Fiduciário ainda esteja atuando, a remuneração prevista no item 9.5 acima será devida de forma proporcional aos dias de atuação do Agente Fiduciário, sendo certo que os Titulares de CRI deverão notificar por escrito o Agente Fiduciário a data a partir da qual referidos serviços não serão mais necessários.



9.5.2. O valor das parcelas semestrais descritas no item 9.5 acima será atualizado anualmente pela variação do IGP-M/FGV, a partir do pagamento da primeira parcela, mencionada na cláusula 9.5 acima, até a data do respectivo pagamento, 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 Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, exceto o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.6. Sobre os valores em atraso devidos pela Emissora 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, calculado *pro rata temporis* se necessário, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M/FGV, a partir da data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.7. A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas consideradas necessárias ao exercício de suas funções de agente fiduciário, tais como, publicações em geral, envio de documentos, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens, estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call* 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, sempre que possível, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Emissora.

9.7.1. No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante 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 e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência.

9.8. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do agente fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da assembleia dos titulares dos valores mobiliários.

9.8.1 A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos títulos em circulação da respectiva emissão ou série.

9.8.2 Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.8 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

9.8.3. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em assembleia especialmente convocada para esse fim.

9.8.4. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo nos órgãos competentes, neste caso, nas Instituições Custodiantes, observado o previsto no Artigo 9º da Instrução CVM n.º 583/16.

9.9. 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 de, 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 CVM n.º 583/16, 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.

9.10. 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.

9.11. 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.

CLÁUSULA X – 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.

10.3. Aplicar-se-á à assembleia geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514/97, bem como o disposto na Lei n.º 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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, dois terços dos CRI em Circulação 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. Caso os Originadores ou os Devedores tenham adquirido CRI, esses não serão contabilizados para o quórum de instalação e 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 tais titulares de CRI, 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) ocorrência de Eventos de Avaliação;
- (iii) a alteração das Data de Aniversário de principal e juros dos CRI , conforme Anexo V;
- (iv) a alteração na Remuneração dos CRI ; e
- (v) alteração da Data de Vencimento dos CRI.

10.6. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima, serão considerados “CRI em Circulação” todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, Originadores ou os Devedores possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuge. Para efeitos de *quorum* 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 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 em primeira convocação e em segunda convocações.



10.11. Observado o disposto na cláusula 10.5.1 acima, as alterações relativas (i) às Data de Aniversário de principal e juros dos CRI, conforme Anexo V; (ii) à Remuneração dos CRI; (iii) à Data de Vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário; (v) aos Eventos de Avaliação, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário; e/ou (vi) quoruns de deliberação 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.

10.12. A destituição ou renúncia: (i) do Agente Fiduciário; (ii) de uma das Instituições Custodiantes; (iii) do Escriturador; (iv) do Banco Liquidante; ou (v) de quaisquer outros prestadores de serviços da presente Emissão ("Prestadores de Serviço") será realizada nos termos 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 dos CRI em Circulação.

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

CLÁUSULA XI – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

11.1. Serão de responsabilidade:

a) do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a remuneração do Agente Fiduciário, Instituições Custodiantes, remunerações do Escriturador, Banco Liquidante, Coordenador Líder e da Emissora, incluindo a Taxa de Administração da Emissora e a Taxa de Administração do Patrimônio Separado;
- (ii) as despesas oriundas da eventual contratação de agência de classificação de risco, elaboração e manutenção da classificação;
- (iii) as despesas oriundas (a) da contratação do Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários, caso aplicável, e (b) as despesas



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

- (iv) 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 dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
 - (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (vi) 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; e
 - (vii) Despesas com transações e lançamentos referentes às CCI e aos CRI realizadas (a) na B3; (b) em outro ambiente de negociação; ou (c) com a assessoria de prestadores de serviço, incluindo mas não limitado aos pagamentos da Remuneração dos CRI e amortização do Valor Nominal Unitário, ao registro do CRI e à atualização do Valor Nominal Unitário.
- b) dos Titulares de CRI:
- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação dos CRI;
 - (ii) pagamento de tributos que venham a incidir sobre a distribuição dos seus rendimentos, conforme legislação aplicável; e
 - (iii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os seus direitos e obrigações.

CLÁUSULA XII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

12.1. O Termo será entregue para as Instituições Custodiantes, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei 10.931/04, para que seja registrado nas Instituições Custodiantes o regime fiduciário a que os Créditos Imobiliários estão afetados.



12.2. Sem prejuízo do disposto acima, este Termo será registrado, em até 180 (cento e oitenta) Dias Úteis, no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, onde se localiza o imóvel de matrícula 195.143, devendo a Emissora enviar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis, após o registro, uma via original deste Termo devidamente registrado no referido cartório.

CLÁUSULA XIII – DAS COMUNICAÇÕES

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

Para a Emissora:

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 204, 10º andar

CEP 22440-033 - Rio de Janeiro/RJ

At.: Sr. Roberto Watanabe

Telefone: (21) 3205-9850

Fac-símile: (21) 3205-9899

Correio Eletrônico: roberto.watanabe@polocapital.com ou
ri-securitizadora@polocapital.com

Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca,

CEP 22640-102 - Rio de Janeiro/RJ

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

Tel.: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

Correio Eletrônico: operacional@pentagonotrustee.com.br

13.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu



recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA XIV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

14.1. A Emissora, na ocorrência (i) de pré-pagamentos parciais ou totais dos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) da resolução parcial da cessão dos Créditos Imobiliários, deverá promover Amortização Extraordinária parcial do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI ou Resgate Antecipado, de acordo com os procedimentos da B3, observado que os procedimentos de validação, apuração, quantidade e habilitação de eventual manifestação de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado serão realizados fora do âmbito da B3.

14.2. Na hipótese de Amortização Extraordinária, os valores recebidos em razão de pré-pagamentos e/ou da resolução parcial da cessão dos Créditos Imobiliários serão aplicados em observância à Ordem de Prioridade de Pagamentos, estabelecida no item 4.1.11.1.

14.2.1 No caso de Amortização Extraordinária parcial, a nova Tabela de Amortizações, com os percentuais alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário na data de criação do evento de Amortização Extraordinária na B3. A Emissora também irá atualizar a nova Tabela de Amortizações na B3 na data de criação do evento de Amortização Extraordinária na B3.

14.3. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, e sujeito à disponibilidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários nas Contas Fiduciárias, e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado parcial ou total dos CRI ("Resgate Antecipado").

14.4. O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser realizado pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado adicionado da Remuneração, ambos correspondentes ao dia que se pretende realizar tal resgate dos referidos CRI, mediante a formalização de oferta aos Titulares de CRI ("Oferta de Resgate Antecipado").

14.4.1 A Oferta de Resgate Antecipado parcial será operacionalizada da seguinte forma:

- (i) a Emissora deverá comunicar a Oferta de Resgate Antecipado por meio de publicação de anúncio publicado nos termos do item 4.1.22 acima ou, alternativamente, por meio de comunicação individual aos Titulares de CRI, ambos



com cópia ao Agente Fiduciário, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) o valor de eventual desconto ou prêmio de resgate; (b) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados; e (c) demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI.

- (ii) após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado ou a comunicação individual aos Titulares de CRI, os Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestar para Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário;
- (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, a Emissora terá o direito de resgatar a totalidade dos CRI, nos termos da Oferta de Resgate Antecipado;
- (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, a Emissora terá o direito de, a seu exclusivo critério, (i) resgatar os CRI dos Titulares de CRI de que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado ou (ii) cancelar a Oferta de Resgate Antecipado; e
- (v) na hipótese de Oferta de Resgate Antecipado parcial, caso esta seja aceita por Titulares de CRI representando CRI em montante superior ao montante oferecido para resgate antecipado, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI, em observância à ordem de recebimento da aceitação da Oferta de Resgate Antecipado parcial.

14.4.2. A Emissora, a seu exclusivo critério, poderá promover o Resgate Antecipado total compulsório dos CRI caso o saldo devedor dos CRI seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) do saldo devedor dos CRI na Data de Emissão, atualizado monetariamente pelo IGP-M/FGV desde a Data da Primeira Subscrição até a data de verificação.

CLÁUSULA XV – DOS RISCOS

15.1. 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

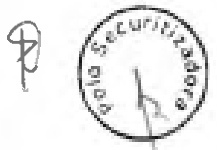


OUTROS, QUE SE RELACIONAM TANTO À EMISSORA, QUANTO AOS DEVEDORES E AOS PRÓPRIOS CRI, OBJETO DESTA EMISSÃO. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE TODAS AS INFORMAÇÕES QUE ESTÃO DESCRITAS NESTE TERMO, BEM COMO CONSULTAR SEU CONSULTOR DE INVESTIMENTOS, ASSESSORES JURÍDICOS E OUTROS PROFISSIONAIS 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:

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis n.ºs 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- b) 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 dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;
- c) Risco de crédito dos Devedores: o risco de crédito desta Emissão encontra-se concentrado nos Devedores e, desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade dos Devedores de cumprir com suas obrigações previstas nos Contratos de Compra e Venda e nos Contratos de Compra e Venda com AF. O descumprimento, pelos Devedores, da obrigação de pagar as parcelas devidas em razão dos Contratos de Compra e Venda e dos Contratos de Compra e Venda com AF, poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI;



- d) 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;
- e) 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;
- f) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária parcial ou total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- g) 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 de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária 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;
- h) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais dos Devedores e da Emissora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- i) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;



- j) Risco da Não Averbação das CCI sem AF: Na data de celebração do presente Termo, as CCI sem AF podem encontrar-se em processo de averbação nas matrículas dos Imóveis correspondentes, vinculando a propriedade fiduciária do respectivo Imóvel à titularidade da CCI, conforme indicado no Anexo VII ao presente Termo. Eventuais exigências dos cartórios de RGI podem obstar ou impedir a averbação das CCI sem AF na matrícula dos correspondentes Imóveis, fazendo com que a eventual excussão da garantia fiduciária, nestes casos, passe a depender de atos do Originador, na qualidade de atual proprietário fiduciário dos Imóveis cujas CCI sem AF encontram-se pendentes de averbação. Ressalta-se, ainda, que não há prazo fatal para constituição da garantia fiduciária nas CCI sem AF.
- k) Relação Societária entre o Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários e a Originador: Em algumas CCI, por determinado período de tempo, o Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários possui participação de controle no capital social do Originador. Esse vínculo pode representar riscos ao desenvolvimento independente das atribuições do Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários e afetar negativamente os rendimentos dos CRI.
- l) Risco em relação aos Créditos Vencidos com Alienação Fiduciária: (i) o crédito objeto da matrícula 195.143 está em atraso há 259 dias, contados da Data de Emissão, com valor de R\$72.134,58 (setenta e dois mil, cento e trinta e quatro reais e cinquenta e oito centavos), referentes às parcelas mensais de Novembro de 2016 a Julho de 2017, tendo sido tais parcelas renegociadas junto à Emissora, porém, sem instrumento de formalização, que encontra-se, atualmente, em execução extrajudicial, aguardando a notificação para pagamento do devedor. Ressalvado que, quando da quitação dos mencionados créditos vencidos, tais valores serão direcionados para o presente CRI.
- m) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação dos Devedores, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.



CLÁUSULA XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. 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.

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

16.3. Todas e quaisquer alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quoruns previstos neste Termo.

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

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

CLÁUSULA XVII – DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

17.1. Este Termo é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.



17.2. Fica eleito o foro central da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo.

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

Rio de Janeiro, 18 de julho de 2017.

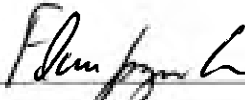
(assinaturas nas páginas seguintes)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)




Página de assinaturas 1 de 3 do Termo de Securitização de Créditos da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de julho de 2017.

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.



Por: Flavio Kac
Cargo: Diretor

Flavio Kac
CPF 055.218.917-06



Por: Mariano Andrade
Cargo: Diretor de Relações com
Investidores

Mariano A. C. de Andrade
CPF 883.843.497-20

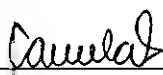
(continua na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



Página de assinaturas 2 de 3 do Termo de Securitização de Créditos da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de julho de 2017.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Nome: Camila de Souza
Cargo: Procuradora



Página de assinaturas 3 de 3 do Termo de Securitização de Créditos da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de julho de 2017.

TESTEMUNHAS

1. *Mariano Vieira Lima*
Nome: Mariano Vieira Lima
CPF/MF: 123.852.337-46

2. *Henrique Benzery*
Nome: Henrique Benzery
CPF/MF: 080.592.557-03



Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de julho de 2017.

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.

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 Financiamento 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. Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de Janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

7. 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;

8. 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

9. 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.



Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de julho de 2017.

**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”) da 55ª Série 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, 18 de julho de 2017.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:

Cargo:



Anexo III ao Termo de Securitização de Créditos da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de julho de 2017.

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

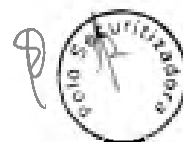
A **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 50.657.675/0001.86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI - da 55ª Série 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, 18 de julho de 2017.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:



Anexo IVa ao Termo de Securitização de Créditos da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de julho de 2017.

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 7, 2º andar, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 (“Instituição Custodiante das CCI”), neste ato representada por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de instituição custodiante dos “*Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural com Garantia Real Fiduciária*” e dos “*Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural com Garantia Fidejussória*” (“Escrituras de Emissão de CCI”) listados no anexo a esta declaração, DECLARA, que (i) procedeu nos termos do §4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei n.º 10.931”), a custódia das Escrituras de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931, a custódia e o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Créditos Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Termo de Securitização” e “Emissora”, respectivamente), datado de 18 de julho de 2017, e sobre as quais a Emissora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula Sexta do Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 18 de julho de 2017.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



Anexo IVa ao Termo de Securitização de Créditos da 55 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de julho de 2017.

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

Lista das CCIs custodiadas pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. identificadas pelo Código IF da B3

<u>Devedor</u>	<u>CÓDIGO B3</u>
ALEXANDRO MARQUES DA SILVA GOMES	10L00008248
JUVENAL CORREA ROLIM JUNIOR	10L00008259
OSWALDO LUIZ BARBIERI	10L00008266
RICARDO RODRIGUES HESSELBACH	10L00008267
RICARDO VIEIRA TUCCI	10L00008264
JOSÉ CELIO VIEIRA BRANDÃO	10L00008254
ELZA LUIZA NUNES GOMES	10K00025971
KENJI SERGIO NARUMIYA	10K00025972
MOACIR FERREIRA	10K00025982
DEBORA SILVA DE ALMEIDA LIMA	10K00025989
JAQUELINE KOZISKI	10K00025993
HENRIQUE DE CARVALHO SANTOS	10K00025999
SUELY CHIEPPE MOURA	10K00025997
JOSE APARECIDO ROSSATO	10L00022672
LUIS GUSTAVO BAAKLINI	10L00022695
RONI VIEIRA PONTES	10L00022694
MAURICIO DE ARAUJO ALLET	10L00022697
GUILHERME DE CASSIO ALVES	10L00022698
FERNANDO BOTELHO VILLELA NETO	10L00022716
PATRICIA DE ALVARES GOULART	10L00022742
TAISA PAULA GODOU DE CARVALHO ARANAO	10L00022751
JEFFERSON LUIS FERNANDES	10L00022754
IVAN CAMASSOLA FREGONEZ	10L00024005
ANA PAULA PILON SANTOS	10L00024012
VALTER UMBERTO FERNANDES CORREIA	10L00024034



ADRIANA MAZETTO	10L00024039
MARIA IZABEL ALVES DE OLIVEIRA	10L00024040
MIRIAN CRISTINA BARBOSA	10L00024048
ROBSON LUIZ GARCIA LOPES SOBRINHO	10L00024056
ALESSANDRA LARISSA GARCIA LOPES	10L00024055
HARUTIKA MATSUMOTO	10L00024052
RAFAEL TADEU BIANCALANA	10L00024071
ROBSON LUIZ GARCIA LOPES SOBRINHO	10L00024072
FERNANDO BOTELHO VILLELA NETO	10L00024076
MARCOS DE ANDRADE GURIAN	10L00024073
ALESSANDRA LARISSA GARCIA LOPES	10L00024077
JOAO DIRCEU VOSS	10L00024087
NILSON REMANASCHI JUNIOR	10L00024088
LUIZ RODRIGUES VIEIRA	10L00024137
ARMANDO MOMENTE NETO	10L00024148
LINCON LOPES FERRAZ	10L00024151
MARIA CRISTINA BUCK GODOY	10L00024168
LUIZ RODRIGUES VIEIRA	10L00024185
CLAUDINEI APARECIDO MOSCA	10L00024195
ADRIANO GUIZZARDI CORDEIRO	10L00024199
LILIAN RODRIGUES PAVANINI	10L00024219
AREIAS SALIONI LTDA	10L00024242
AREIAS SALIONI LTDA	10L00024238
AREIAS SALIONI LTDA	10L00024240
MARIBOX DIVISÕES, PORTAS E BOX LTDA.	10L00024248
LUCIANA SABATINE PERALTA BATTILANI	10L00024271
JOSEMAR ANTONIO BATISTA	10L00024276
MAURO ANGELO CUSTODIO FILHO	10G00029110
NILTON ROGER TEIXEIRA DA SILVA	10G00029138
VALTER RUBENS OLIVEIRA DE ARRUDA	10G00029128
FRANCISCO CESAR BARBARA	10G00028651
KYUNG HEE CHUNG CHA	10G00028667
LUIS FERNANDO CAMPOS PETTA	10G00029046



Anexo IVb ao Termo de Securitização de Créditos da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de julho de 2017.

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

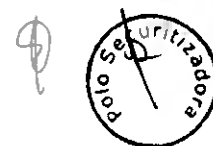
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MIº sob o n.º 17.343.682/0001-38 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seu representante legal ao final assinado, na qualidade de instituição custodiante dos Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural, com Garantia Fidejussória (“Escrituras de Emissão”), por meio dos quais foram as CCI, conforme descritas no Anexo IVb, vinculadas à 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., na forma da Cláusula 2.1 do Termo de Securitização de Créditos da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., (“Termo de Securitização”), declara, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia uma via das Escrituras de Emissão, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no referido Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime Fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara ainda, que as Escrituras de Emissão, por meio das quais as CCI foram emitidas, encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

Rio de Janeiro, 18 de julho de 2017.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:

Cargo:

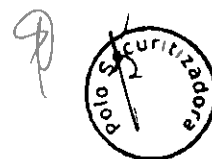


Anexo IVb ao Termo de Securitização de Créditos da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono SA Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de julho de 2017.

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

Lista das CCIs custodiadas pela PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS identificadas pelo Código IF da B3

<u>Devedor</u>	<u>CÓDIGO B3</u>
FERNANDO ANTONIO GORGUET	12L00027215
ARISTIDES LUIZ GIGLIO VICENTE	12L00027217
EDUARDO SANTOS LAGO	12L00027311
ARISTIDES LUIZ GIGLIO VICENTE	12L00027229
EDUARDO SANTOS LAGO	12L00027240
EDUARDO SANTOS LAGO	12L00027251
LILIAN ANTONIO FREUA	12L00027264
LILIAN ANTONIO FREUA	12L00027266



Anexo V ao Termo de Securitização de Créditos da 55ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de julho de 2017.

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Mês	Período Mensal de Apuração	Datas de Pagamento	TA (% de Amortização Acumulada) - CRI
0		28-jul-17	0.0000%
1	jul-17	10-ago-17	0.0000%
2	ago-17	10-set-17	5.5987%
3	set-17	10-out-17	1.3511%
4	out-17	10-nov-17	2.0490%
5	nov-17	10-dez-17	1.8141%
6	dez-17	10-jan-18	1.4644%
7	jan-18	10-fev-18	7.4373%
8	fev-18	10-mar-18	2.0881%
9	mar-18	10-abr-18	1.7083%
10	abr-18	10-mai-18	4.0386%
11	mai-18	10-jun-18	3.5749%
12	jun-18	10-jul-18	3.7429%
13	jul-18	10-ago-18	5.9912%
14	ago-18	10-set-18	3.4028%
15	set-18	10-out-18	2.1049%
16	out-18	10-nov-18	3.1235%
17	nov-18	10-dez-18	2.8715%
18	dez-18	10-jan-19	2.8133%
19	jan-19	10-fev-19	11.2448%
20	fev-19	10-mar-19	3.6348%
21	mar-19	10-abr-19	3.0459%
22	abr-19	10-mai-19	7.1376%
23	mai-19	10-jun-19	6.5528%
24	jun-19	10-jul-19	6.3990%
25	jul-19	10-ago-19	6.0568%
26	ago-19	10-set-19	3.8831%
27	set-19	10-out-19	4.0332%
28	out-19	10-nov-19	4.2429%
29	nov-19	10-dez-19	3.9561%



30	dez-19	10-jan-20	5.1656%
31	jan-20	10-fev-20	12.2051%
32	fev-20	10-mar-20	3.1007%
33	mar-20	10-abr-20	4.6713%
34	abr-20	10-mai-20	8.5273%
35	mai-20	10-jun-20	8.1788%
36	jun-20	10-jul-20	10.5564%
37	jul-20	10-ago-20	4.0468%
38	ago-20	10-set-20	4.4900%
39	set-20	10-out-20	4.2092%
40	out-20	10-nov-20	4.5669%
41	nov-20	10-dez-20	4.6941%
42	dez-20	10-jan-21	4.2579%
43	jan-21	10-fev-21	1.0528%
44	fev-21	10-mar-21	1.2485%
45	mar-21	10-abr-21	1.0998%
46	abr-21	10-mai-21	10.9530%
47	mai-21	10-jun-21	10.3422%
48	jun-21	10-jul-21	14.5275%
49	jul-21	10-ago-21	1.6050%
50	ago-21	10-set-21	2.1393%
51	set-21	10-out-21	2.2506%
52	out-21	10-nov-21	2.3669%
53	nov-21	10-dez-21	2.4018%
54	dez-21	10-jan-22	1.8943%
55	jan-22	10-fev-22	2.5040%
56	fev-22	10-mar-22	2.8118%
57	mar-22	10-abr-22	2.7415%
58	abr-22	10-mai-22	20.5055%
59	mai-22	10-jun-22	21.9288%
60	jun-22	10-jul-22	35.2001%
61	jul-22	10-ago-22	2.0079%
62	ago-22	10-set-22	3.7217%
63	set-22	10-out-22	3.9897%
64	out-22	10-nov-22	0.0100%
65	nov-22	10-dez-22	100.0000%

Obs.: Considera que os Juros Remuneratórios devidos, durante o período compreendido entre a Data da Primeira Subscrição, inclusive, e a primeira data de pagamento dos Juros



Remuneratórios, exclusive, são incorporados ao VNa na respectiva Data de Aniversário, qual seja, 10 de agosto de 2017.



Anexo VI ao Termo de Securitização de Créditos da 55 Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de julho de 2017.

CARACTERÍSTICAS COMUNS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 1) Situação de Registro: Em processo de registro nos respectivos Cartórios de Imóveis
- 2) N.º do assentamento da cessão: cessão via B3
- 3) Imóveis com incorporação? Sim.
- 4) Se consta previsão de cessão dos Créditos Imobiliários nos Contratos de Compra e Venda: Sim, conforme cláusula constante no respectivo Contrato de Compra e Venda.

