

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 18ª E 19ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 12.261.588/0001-16, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”);

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”);

FRANERE COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade com sede na Av. dos Holandeses, 2.020, Calhau, no Município de São Luís, Estado do Maranhão, CEP 65071-380, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.066.229/0001-05, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Franere”); e

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Centralizador”).

Emissora, Agente Fiduciário, Franere e Agente Centralizador, doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo de Securitização de Créditos (“Termo”), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; e em consonância com a deliberação da Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 03 de setembro de 2013, para formalizar a securitização do Crédito Imobiliário (conforme adiante definido) e a correspondente



emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

1. DAS DEFINIÇÕES

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

“Amortizações Extraordinárias” As amortizações extraordinárias totais ou parciais dos CRI decorrentes de eventuais pré-pagamentos totais ou parciais do Crédito Imobiliário.

“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 CRI.

“Cartório de Imóveis” O Cartório Geral de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de São Luís, Estado do Maranhão.

“Cedente” Domus Companhia Hipotecária, instituição financeira com sede na Rua Cambaúba, 364, Jardim Guanabara, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.372.647/0001-06.

“CCI” A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Domus, nos termos da Escritura de Emissão, representativa do Crédito Imobiliário.

“CETIP” A CETIP S.A. – Mercados Organizados, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Líbano, n.º 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de



liquidação financeira.

- “Código Civil” Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
- “Código de Processo Civil” Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada.
- “Condição Suspensiva” Significa a condição suspensiva da Emissão dos CRI, qual seja a efetiva ocorrência da cessão do Crédito Imobiliário à Emissora, a qual, por sua vez, nos termos do Contrato de Cessão, está condicionada à verificação das condições precedentes necessárias ao desembolso do Crédito Imobiliário ao Devedor, estabelecidas no Contrato de Financiamento.
- “Conta Fiduciária” Significa a conta bancária de livre movimento nº 32.840-5, agência nº 2373-6, mantida no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Polo Securitizadora, que será integrada ao patrimônio separado da Polo Securitizadora afetado ao pagamento dos CRI, na qual serão realizados os pagamentos do Crédito Imobiliário pelo Devedor e passarão a ser depositados todos recursos provenientes dos Recebíveis, tão logo seja celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
- “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas” O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, firmado nesta data entre o Devedor, a SPE, o Sr. Marcos Túlio, o Agente Centralizador e a Polo Securitizadora.
- “Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades” O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças, a ser firmado entre o Devedor, a SPE, o Agente Centralizador e a Polo Securitizadora, tão logo seja efetuado o pagamento integral do Plano Empresário, nos termos do Contrato de Cessão, tendo por objeto a alienação fiduciária das Unidades em benefício da



Polo Securitizadora.

“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”

O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças, a ser firmado entre o Devedor, a SPE, o Agente Centralizador e a Polo Securitizadora, tão logo seja efetuado o pagamento integral do Plano Empresário, nos termos do Contrato de Cessão, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis em benefício da Polo Securitizadora.

“Contrato de Cessão”

Significa o Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, firmado nesta data entre a Domus, o Devedor, a SPE, o Agente Centralizador e a Polo Securitizadora.

“Contrato de Distribuição”

Significa o Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, Em Regime de Melhores Esforços, da 18ª e 19ª Séries, da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., firmado nesta data entre o Devedor, a Polo Securitizadora e a SLW.

“Contratos da Operação”

Significam, quando referidos em conjunto, os contratos que integram a Operação e que devem ser lidos e interpretados em conjunto para o correto entendimento da Operação e das obrigações assumidas pelos participantes da mesma, a saber: o Contrato de Financiamento, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Termo de Securitização e o Contrato de Distribuição. Ainda, tão logo tenham sido celebrados, integrarão também o conceito de “Contratos da Operação”, independentemente de qualquer aditamento dos Contratos da Operação ou qualquer outra formalidade adicional, o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

“Coobrigados”

A SPE e o Sr. Marcos Túlio, se referidos em conjunto, na



qualidade de coobrigados ao pagamento do Crédito Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão.

- “Coordenador Líder” O Agente Centralizador, acima qualificado.
- “Crédito Imobiliário” O crédito imobiliário constituído nos termos do Contrato de Financiamento, correspondente ao valor do Financiamento, incluindo os acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Financiamento e na legislação aplicável.
- “CRI” Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão da Polo Securitizadora, lastreados no Crédito Imobiliário, emitidos conforme este Termo.
- “CRI em Circulação” Significam todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora 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.
- “CRI Seniores” Os CRI integrantes da 18ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais possuem preferência, em relação aos CRI Subordinados, no recebimento de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.
- “CRI Subordinados” Os CRI integrantes da 19ª série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais são subordinados, em relação aos CRI Seniores, nos pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas



neste Termo.

| | |
|-------------------------------|--|
| “CVM” | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data de Emissão” | A data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 05 de setembro de 2013. |
| “Data de Pagamento” | O dia 10 (ou Dia Útil imediatamente subsequente) após cada Período Mensal de Apuração, correspondente à data em que os recursos oriundos do pagamento do Crédito Imobiliário recebidos durante determinado Período Mensal de Apuração serão utilizados na amortização dos CRI e no pagamento dos Juros Remuneratórios, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Por exemplo, se o Período Mensal de Apuração for o mês de novembro de 2013, a Data de Pagamento será o dia 10 de dezembro de 2013. |
| “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. A primeira subscrição e integralização dos CRI somente poderá ser realizada após a verificação da Condição Suspensiva. |
| “Data de Subscrição” | Qualquer data da efetiva subscrição e integralização dos CRI. |
| “Data de Verificação” | Todo último Dia Útil de cada mês. |
| “Devedor” | A Franere, acima qualificada. |
| “Dia Útil” | Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional na República Federativa do Brasil, feriado estadual no Estado do Rio de Janeiro, ou feriado municipal no Município do Rio de Janeiro. |
| “Direitos Patrimoniais” | Significam todos os direitos detidos pela Franere e pelo Sr. Marcos Túlio de receber valores pagos pelas SPE relativos |



às Quotas, incluindo, exemplificativamente, frutos, dividendos, rendimentos, juros sobre capital próprio, amortização, direito de participação no acervo social, exercício de direito de preferência relativo às Quotas, rendas, distribuições e bônus e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, aos sócios e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às Quotas.

- “Domus” Domus Companhia Hipotecária, instituição financeira com sede na Rua Cambaúba, 364, Jardim Guanabara, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06.
- “Emissão” A presente emissão de CRI, que constitui a 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.
- “Empreendimento” Significa o Edifício Comercial Office Tower, localizado na Avenida Colares Moreira, s/n, Jardim Renascença, CEP 65.075-441, Município de São Luís, Estado do Maranhão, matriculado sob o nº 77.433 do Cartório de Imóveis, composto por (i) 448 (quatrocentas e quarenta e oito) salas comerciais, distribuídas em 14 (quatorze) pavimentos, (ii) 34 (trinta e quatro) lojas, situadas no pavimento térreo, e (iii) 571 (quinhentas e setenta e uma) garagens, cujo (1) memorial de incorporação encontra-se devidamente registrado no registro de nº “R.03” da aludida matrícula, datado de 5 de fevereiro de 2009, e (2) “habite-se” e construção encontram-se devidamente averbados na averbação de nº “AV.05” da aludida matrícula, datado de 5 de novembro de 2012.
- “Escriturador” A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de



São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.

- “Escritura de Emissão” Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, firmado nesta data entre a Domus, a Instituição Custodiante, o Agente Centralizador e o Devedor.
- “Eventos de Vencimento Antecipado” Os eventos de vencimento antecipado dos CRI descritos no item 4.1.14 abaixo.
- “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” Os eventos de liquidação do Patrimônio Separado descritos no item 4.1.22 abaixo.
- “Fundo de Reserva” O fundo de reserva que será constituído na Conta Fiduciária, para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado.
- “Garantias” Significam, quando referidas em conjunto, todas as garantias que serão constituídas com o propósito de assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, a saber: (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária das Quotas e cessão Fiduciária dos Direitos Patrimoniais; (c) coobrigação dos Coobrigados; e (d) constituição do Fundo de Reserva. Se e quando constituídas, integrarão automaticamente a definição de “Garantias”, para os fins deste Termo, a alienação fiduciária das Unidades e a cessão fiduciária dos Recebíveis.
- “IGPM” O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
- “Instituição Custodiante” O Agente Fiduciário, acima qualificado.



- “Instrução CVM nº 400/03” A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.
- “Instrução CVM nº 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 nº 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 nº 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.
- “Investimentos Permitidos” Significa os tipos de investimentos em que poderão ser aplicados os recursos depositados na Conta Fiduciária, a saber: (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil, administrados pelo Banco Bradesco S.A. (“Instituições Financeiras Permitidas”); e (ii) Certificados de Depósito Bancário, de liquidez diária, emitidos por Instituições Financeiras Permitidas; ou, ainda, (iii) títulos públicos federais.
- “JUCEMA” Junta Comercial do Estado do Maranhão.
- “Juros Remuneratórios dos CRI Seniores” Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores, calculados à taxa de 8,00% (oito por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.



- “Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados” Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados, calculados à taxa de 15,00 % (quinze por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- “Lei nº 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 nº 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 nº 9.307/96” Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
- “Lei nº 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.
- “Obrigações Garantidas” Todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Devedor ou pela SPE sob qualquer dos Contratos da Operação, decorrentes ou de qualquer forma vinculadas ao Crédito Imobiliário ou aos CRI, seja direta ou indiretamente, incluindo, sem limitação, a amortização do Crédito Imobiliário, devidamente atualizado e acrescido



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

- “Oferta” A oferta pública de distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, a ser realizada com esforços restritos de colocação pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e da Instrução CVM nº 414/04.
- “Operação” Significa a operação de crédito estruturada, contratada nos termos dos Contratos da Operação, que culmina com a emissão e distribuição dos CRI à investidores interessados em adquiri-los.
- “Ordem de Prioridade de Pagamentos” A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 4.1.12, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos oriundos dos pagamentos do Crédito Imobiliário realizados pelo Devedor.
- “Outros Ativos” Os recursos e investimentos mantidos na Conta Fiduciária que não fazem parte do Fundo de Reserva.
- “Patrimônio Separado” O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) pelo Crédito Imobiliário; (ii) pela Conta Fiduciária; e (iii) pelas Garantias, todos vinculados aos CRI, que são destacados 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 nº 9.514/97.
- “Período Mensal de Apuração” Corresponde ao mês calendário em que o Devedor deve fazer os pagamentos devidos do Crédito Imobiliário, diretamente ou por meio da cessão de Recebíveis, quando



possível.

- “Período de Capitalização” Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Subscrição e termina na primeira data de incorporação de juros ou Data de Pagamento, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma data de incorporação de juros ou Data de Pagamento e termina na data de incorporação de juros ou Data de Pagamento subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final.
- “Plano Empresário” O financiamento imobiliário tomado pelo Devedor junto ao Banco Bradesco S.A., para desenvolvimento do Empreendimento, nos termos do Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, firmado no dia 25 de junho de 2011, cujo pagamento é garantido pela hipoteca das Unidades e pelo penhor dos Recebíveis.
- “Polo Securitizadora” A Emissora, acima qualificada.
- “Prazo de Carência” O prazo decorrido entre a Data da Primeira Subscrição e o primeiro pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI Seniores e CRI Subordinados, sendo certo que a primeira Data de Pagamento ocorrerá no dia 10 de dezembro de 2013.
- “Primeira Data de Pagamento” O dia 10 de dezembro de 2013, quando ocorrerá a primeira amortização dos CRI e o primeiro pagamento dos Juros Remuneratórios.
- “Quotas” A totalidade das quotas representativas do capital social da SPE, alienadas fiduciariamente à Polo Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.



| | |
|--------------------------------|--|
| “Razão de Garantia” | Até a liquidação total das Obrigações Garantidas, a razão entre (i) o saldo devedor dos Recebíveis que estejam com o pagamento em dia ou com atraso de qualquer valor não superior a 180 (cento e oitenta) dias; e (ii) o saldo devedor do Crédito Imobiliário, deverá ser igual ou superior a 120,00 % (cento e vinte por cento). |
| “Recebíveis” | Os direitos creditórios detidos pelo Devedor e pela SPE, emergentes das promessas de compra e venda firmadas entre o Devedor, na qualidade de promitente vendedor, e os promitentes compradores das Unidades, vencidos e a vencer a partir de 1º de novembro de 2013, inclusive, conforme tabela que constitui o Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. O resultado financeiro auferido com a liquidação dos Recebíveis será dividido entre a SPE e o Devedor, tendo vista a sociedade de conta em participação constituída entre ambos para exploração comercial do Empreendimento, observadas as contribuições de cada sociedade para a conta de participação. |
| “Regime Fiduciário” | O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (i) o Crédito Imobiliário; (ii) a Conta Fiduciária; 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” | Significa a Remuneração dos CRI Seniores e a Remuneração dos CRI Subordinados, quando referidas conjunta e indistintamente. |
| “Remuneração dos CRI Seniores” | Os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores e a atualização monetária calculada conforme este Termo. |



| | |
|------------------------------------|--|
| “Remuneração dos CRI Subordinados” | Os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados e a atualização monetária calculada conforme este Termo. |
| “SLW” | O Agente Centralizador, acima qualificado. |
| “SPE” | Office Tower Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Av. dos Holandeses, 2.020, sala 500, Calhau, no Município de São Luís, Estado do Maranhão, CEP 65071-380, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.576.526/0001-99. |
| “Sr. Marcos Túlio” | Marcos Túlio Pinheiro Regadas, brasileiro, viúvo, empresário, com endereço comercial na sede do Devedor, portador da carteira de identidade RG nº 494.603 (SSPE/CE) e inscrito no CPF/MF sob o nº 061.723.183-49. |
| “Subordinação” | A subordinação do pagamento dos CRI Subordinados ao pagamento dos CRI Seniores, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos. |
| “Subordinação Inicial” | A relação entre (i) o saldo devedor dos CRI Subordinados; e (ii) o somatório do saldo devedor dos CRI Seniores e CRI Subordinados, que, na Data de Emissão, deverá corresponder a, no mínimo, 20,00% (vinte por cento). |
| “Tabela de Amortização” | 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 de tempos em tempos pela Emissora, em função das Amortizações Extraordinárias, Resgates Antecipados e atrasos que venham a ocorrer para os CRI, devendo a Tabela de Amortização atualizada ser encaminhada ao Agente Fiduciário e cadastrada nos sistemas da CETIP. |
| “Taxa de Administração da | A Taxa de Administração a ser cobrada pela Emissora, no |



- Emissora” valor líquido de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, a partir do mês subsequente à Data de Emissão, corrigidos monetariamente, anualmente, pelo IGPM acumulado dos últimos 12 meses.
- “Titular de CRI” Cada titular de CRI emitido nos termos do presente Termo.
- “Unidades” Significam todas as salas comerciais imobiliárias autônomas do Empreendimento, excluídas (i) as 34 lojas do Empreendimento situadas no pavimento térreo, (ii) as vagas de garagens, (iii) aquelas salas comerciais cujo preço de aquisição já foram quitados pelos respectivos adquirentes, bem como (iv) as salas comerciais de número 312, 313, 314, 315, 316, 328, 329, 330, 331 e 332.
- “Valor Nominal Unitário” O valor nominal unitário dos CRI devidamente atualizado conforme o disposto neste Termo.

2. PREMISSAS

- 2.1 As Partes firmam o presente Termo levando em consideração as seguintes premissas:
- i) a Franere e a SPE se associaram em sociedade de conta de participação para viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento, que se encontra devidamente construído, conforme os projetos aprovados pelos municípios competentes, tendo sido obtidas todas as licenças e autorizações previstas na legislação aplicável;
 - ii) por meio do Contrato de Crédito Imobiliário, a Franere contratou junto à Domus o Crédito Imobiliário, no valor de R\$ 11.800.005,00 (onze milhões, oitocentos mil e cinco reais), a fim de obter recursos para fins da liquidação total do Plano Empresário;
 - iii) a Domus emitiu a CCI para representar a totalidade do Crédito Imobiliário, nos termos da Escritura de Emissão;



- iv) a Emissora, que é companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei nº 9.514/97, adquiriu o Crédito Imobiliário representado pela CCI e todos seus acessórios, sob condição suspensiva, nos termos do Contrato de Cessão;
- v) o presente Termo é firmado com o propósito de vincular o Crédito Imobiliário e as Garantias aos CRI;
- vi) a SLW é uma instituição financeira devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e foi contratada pela Emissora, às expensas da Franere, para, no contexto da Operação (a) na qualidade de Agente Centralizador, atuar como agente representante da Emissora perante a Franere e a SPE, responsável, dentre outras atribuições descritas nos Contratos da Operação, por fazer os cálculos dos valores das parcelas mensais do Crédito Imobiliário a serem pagas pela Franere, controlar a evolução do saldo devedor do Crédito Imobiliário e dos juros, cobrar, registrar e controlar os pagamentos do Crédito Imobiliário, acompanhar a devida constituição das Garantias, zelar pela preservação e monitorar os limites mínimos das Garantias, além de outras atribuições; e (b) na qualidade de coordenador líder da Oferta, realizar a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, em regime de melhores esforços, nos termos do Contrato de Distribuição; e
- vii) o presente Contrato é celebrado no âmbito da Operação estruturada que culmina com a Oferta e distribuição dos CRI no mercado de balcão organizado e deve ser lido e interpretado juntamente com os demais Contratos da Operação.

3. DA VINCULAÇÃO E DAS CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

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

3.2 A presente Emissão foi autorizada pela Diretoria da Emissora, em reunião realizada em 03 de setembro de 2013, sendo certo que a referida data será registrada



perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA em até 5 (cinco) dias úteis contados da Data de Emissão.

3.3 Foi vinculado à presente Emissão o Crédito Imobiliário, com valor nominal de R\$ 11.800.005,00 (onze milhões, oitocentos mil e cinco reais), na Data de Emissão.

3.4 A CCI representativa da integralidade do Crédito Imobiliário vinculado aos CRI pelo presente Termo foi emitida pela Domus sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e se encontra devidamente registrada na CETIP.

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

3.5 O Crédito Imobiliário tem seu valor principal atualizado monetariamente e acrescido de juros, conforme estabelecido no Anexo VI abaixo.

3.6 A cobrança administrativa e judicial, caso necessária, do Crédito Imobiliário será realizada pelo Agente Centralizador, com base nas instruções recebidas da Emissora.

3.7 Todos os pagamentos relativos ao Crédito Imobiliário efetuados pelo Devedor serão realizados conforme instruções de pagamento a serem enviadas pelo Agente Centralizador ao Devedor, na qualidade de agente de cálculo e de pagamentos, com antecedência mínima de 2 (dois) dias de cada data de vencimento do Crédito Imobiliário.

3.8 As parcelas do Crédito Imobiliário a serem pagas pelo Devedor, suas respectivas datas de vencimento, a identificação do Empreendimento ao qual está vinculadoo Crédito Imobiliário e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas no AnexoVI deste Termo.

3.9 É assegurado ao Devedor, desde que esteja em dia com suas obrigações, o direito de liquidar o Crédito Imobiliário antes do seu vencimento, ou efetuar amortizações extraordinárias de valor superior a 10% (dez por cento) do saldo devedor do Crédito Imobiliário, observado o disposto na cláusula nona do Contrato de Financiamento.

3.10 A titularidade do Crédito Imobiliário foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão, observada a Condição Suspensiva, ficando a Emissora obrigada a pagar à Domus a quantia descrita no item 3.3 acima, menos as retenções e



deduções previstas no Contrato de Cessão e no Contrato de Financiamento. A transferência da CCI da Domus para a Emissora será realizada por meio de negociação na CETIP, conforme previsto no Contrato de Cessão.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

4.1.1 Quantidade de CRI

Serão emitidos 35 (trinta e cinco) CRI, sendo 28 (vinte e oito) CRI Seniores e 7 (sete) CRI Subordinados.

Caso não seja colocada a totalidade dos CRI no curso da Oferta, a quantidade de CRI objeto da presente Emissão poderá ser reduzida, mediante o cancelamento dos CRI não colocados, a critério exclusivo da Emissora, observado que poderão ser cancelados os CRI Subordinados não colocados que estiverem em excesso após atendida a Subordinação Inicial.

4.1.2 Valor Global e Valores das Séries

A 18ª série da 1ª emissão terá valor total de R\$ 9.440.004,00 (nove milhões, quatrocentos e quarenta mil e quatro reais), correspondente aos CRI Seniores, na Data de Emissão.

A 19ª série da 1ª emissão terá valor total de R\$ 2.360.001,00 (dois milhões, trezentos e sessenta mil e um real), correspondente aos CRI Subordinados, na Data de Emissão.

A 18ª e a 19ª séries da 1ª Emissão totalizam o montante de R\$ 11.800.005,00 (onze milhões, oitocentos mil e cinco reais), na Data de Emissão.

4.1.3 Valor Nominal Unitário

Na Data de Emissão, os CRI terão Valor Nominal Unitário correspondente a R\$ 337.143,00 (trezentos e trinta e sete mil e cento e quarenta e três reais) por CRI Sênior, e R\$ 337.143,00 (trezentos e trinta e sete mil e cento e quarenta e três reais) por CRI Subordinado.



4.1.4 Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI será o dia 05 de setembro de 2013. O local de emissão é o Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sede da Emissora.

4.1.5 Forma

Os CRI serão da forma escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada através de extrato emitido pela CETIP.

4.1.6 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

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

A integralização dos CRI será feita na Data da Primeira Subscrição em moeda corrente nacional, em observância dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.1.7 Prazo e Vencimento

Os CRI Seniores terão (i) prazo esperado de amortização de 1.466 (mil quatrocentos e sessenta e seis) dias, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 10 de setembro de 2017, e (ii) prazo legal de amortização de 1.527 (mil quinhentos e vinte e sete) dias, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 10 de novembro de 2017 (“Data de Vencimento do CRI Sênior”).

Os CRI Subordinados terão prazo esperado e legal de amortização de 1.527 (mil quinhentos e vinte e sete) dias, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 10 de novembro de 2017 (“Data de Vencimento do CRI Subordinado”).

Caso, na Data de Vencimento do CRI Sênior, o Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores não tenha sido amortizado na sua integralidade em decorrência do não pagamento do Crédito Imobiliário, ou caso o Crédito Imobiliário não tenha sido totalmente amortizado, a Data de Vencimento Final dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados será automaticamente



prorrogada até 30 de dezembro de 2019 (“Data de Vencimento Final”), independentemente de deliberação específica pelos Titulares de CRI, quando, na ocorrência de saldo não amortizado dos CRI Seniores, estes serão considerados vencidos e não pagos. Nesse caso, a alteração da Data de Vencimento dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, bem como de eventuais pagamentos, será (i) ratificada em aditamento ao presente Termo; (ii) objeto de notificação, pela Emissora ou pelo Agente Centralizador, aos Titulares de CRI, ao Agente Fiduciário, à CETIP, ao Escriturador e ao Banco Liquidante, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, ficando a Emissora desde já autorizada pelos subscritores e/ou Titulares de CRI a praticar todos os atos necessários para efetivação desta prorrogação e ratificação, sem a necessidade de sua prévia aprovação.

4.1.8 Remuneração

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

$$VNa = VNb \times C$$

Onde:

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

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

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

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

Onde:

NI_k = Número índice do IGPM do 3º (terceiro) mês imediatamente anterior ao mês atual da Data de Pagamento, de modo que, se a Data de Pagamento for o dia 10 de dezembro de 2013, o número-índice do IGPM será aquele divulgado pela FGV para o mês de setembro de 2013;

NI_j = Número índice do IGPM imediatamente anterior a NI_k ;

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

dut = Número de Dias Úteis entre (i) o dia 10 (dez) imediatamente anterior à Data da Primeira Subscrição, caso o dia da Data da Primeira Subscrição não seja o dia 10 (dez) e a data de incorporação de juros; (ii) a data de incorporação de juros imediatamente anterior; ou (iii) a Data de Pagamento imediatamente anterior e a próxima data de incorporação de juros ou Data de Pagamento.

O cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$VNaSub = VNbSub \times C$$

Onde:

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

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

C = conforme definido acima, com relação aos CRI Seniores.

A Remuneração dos CRI Seniores compreenderá os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data da Primeira Subscrição, e pagos ao final de cada Período de Capitalização. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores corresponde a 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a seguinte fórmula:

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



Onde:

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

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

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

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

Onde:

i = Taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores informada com 4 (quatro) casas decimais; e

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

A Remuneração dos CRI Subordinados compreenderá os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data da Primeira Subscrição, e pagos ao final de cada Período de Capitalização. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados corresponde a 15,00% (quinze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$JSub = VNaSub \times (Fator de Juros Sub - 1)$$

Onde:



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

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

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

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

Onde:

i = Taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados informada com 4 (quatro) casas decimais.

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Subscrição, ou data de incorporação de juros imediatamente anterior, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro;

4.1.9 Amortização

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

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

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

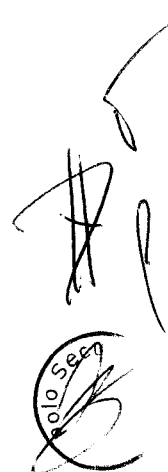
Onde:

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

VNa = conforme definição no item 4.1.8 acima;

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

J = conforme definição no item 4.1.8 acima

Handwritten signature and a circular stamp with the text "SOLO SEN" inside.

O valor das amortizações mensais dos CRI Subordinados obedecerá à seguinte fórmula, e ficará limitada ao valor total disponível após o pagamento dos custos, da amortização mensal dos CRI Seniores, conforme definida acima, e da reconstituição ou utilização do saldo do Fundo de Reserva, caso houver:

$$AM_{Sub_i} = \text{Min}[(VNa_{Sub} \times T_{Sub}) + J_{Sub} ; \text{Valor Recebido} - (\text{Custos} + AM_i + FR)]$$

Onde:

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

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

T_{Sub} = Taxa de Amortização dos CRI Subordinados, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela de Amortização vigente;

Valor Recebido = Valor efetivamente recebido do Devedor no Período Mensal de Apuração correspondente à respectiva Data de Pagamento, qual seja, o mês imediatamente anterior ao mês da referida Data de Pagamento;

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

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

FR = Reconstituição ou utilização do saldo do Fundo de Reserva, caso houver.

As Tabelas de Amortização serão inicialmente as tabelas descritas no Anexo V, as quais poderão ser alteradas de tempos em tempos, em função das Amortizações Extraordinárias e Resgates Antecipados realizados em conformidade com este Termo.

4.1.10 Pagamentos

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



Os Juros Remuneratórios incorridos, dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, e não pagos durante o Prazo de Carência, serão incorporados ao respectivo Valor Nominal dos CRI no primeiro dia do Período de Capitalização imediatamente anterior à Primeira Data de Pagamento. Por exemplo, se a Primeira Data de Pagamento for o dia 10 de dezembro de 2013, referidos Juros Remuneratórios incorridos e não pagos serão incorporados ao respectivo Valor Nominal dos CRI no dia 10 de novembro de 2013.

4.1.11 Prazo de Carência

Os CRI terão prazo de carência entre a Data da Primeira Subscrição e a data do primeiro pagamento, sendo certo que a primeira Data de Pagamento dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados será na Primeira Data de Pagamento.

4.1.12 Ordem de Prioridade de Pagamentos

Todos os recursos oriundos dos pagamentos do Crédito Imobiliário realizados pelo Devedor, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, serão aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida a seguir, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o pagamento de todos os itens anteriores:

- i) pagamento de todas e quaisquer despesas e tributos de responsabilidade do Patrimônio Separado, relacionadas à emissão e manutenção dos CRI, incluindo a Taxa de Administração da Emissora, caso estas não tenham sido pagas ou reembolsadas pelo Devedor, observado o disposto na cláusula décima segunda abaixo;
- ii) constituição ou reenquadramento do Fundo de Reserva;
- iii) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, da seguinte forma:
 - a. Juros Remuneratórios capitalizados em meses anteriores e não pagos; e
 - b. Juros Remuneratórios vencidos no respectivo mês de pagamento;



- iv) pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores, conforme Tabela de Amortização vigente para os CRI Seniores, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- v) pagamento de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores, se for o caso;
- vi) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados;
- vii) amortização do Valor Nominal Unitário referente aos CRI Subordinados; e
- viii) pagamento de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados, se for o caso.

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

4.1.13 Multa e Juros Moratórios

Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário, incidirão sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, (i) a Remuneração dos CRI; (ii) multa não indenizatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o saldo total atualizado das obrigações em mora, a qual será incorporada ao valor devido a partir da data do inadimplemento; e (iii) juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, atualizados e acrescidos da multa referida no subitem (ii), incidentes sobre o saldo total das obrigações em mora, apurado diariamente, de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento dessas obrigações.

4.1.14 Eventos de Vencimento Antecipado

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



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

- i) o Devedor deixar de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, principal ou acessória, decorrente de qualquer dos Contratos da Operação, desde que referido inadimplemento não seja sanado nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua verificação, independentemente do envio de notificação para cumprimento da obrigação inadimplida ao Devedor, salvo se prazo de cura diverso for expressamente definido para a obrigação descumprida;
- ii) o Devedor não apresente à Emissora ou ao Agente Centralizador, quando solicitado por escrito, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, quaisquer documentos relacionados ao Empreendimento ou quaisquer outros documentos comprobatórios de que os recursos do Crédito Imobiliário foram empregados para o fim previsto no Contrato de Crédito Imobiliário;
- iii) os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário não sejam aplicados no desenvolvimento do Empreendimento ou na quitação de dívidas contraídas para fins do desenvolvimento do Empreendimento, notadamente o Plano Empresário;
- iv) se o Devedor ou qualquer sociedade controlada, controladora ou coligada do Devedor, inclusive a SPE, requererem recuperação judicial ou extrajudicial ou autofalência, se tiverem sua falência decretada, ou, ainda, se tiverem pedido de falência apresentado contra si não elidido no prazo legal;
- v) protesto de títulos contra o Devedor ou a SPE, ainda que na condição de garantidor, cujo valor individual ou agregado não ultrapasse 10% (dez por cento) do valor inicial do Crédito Imobiliário, salvo se no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do(s) protesto(s) for comprovado pelo Devedor ou pela SPE, conforme o caso, que o(s) protesto(s) foi(ram) sustado(s) ou cancelado(s), ou ainda, que foi(ram) objeto de medida judicial que o(s) tenha suspendido;
- vi) for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação do Devedor, contida em qualquer dos Contratos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora e/ou para os Titulares dos CRI;



- vii) seja proferida e transite em julgado qualquer decisão administrativa ou judicial que reconheça que o Empreendimento violou leis de zoneamento, ambientais ou de proteção do patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, descumpriu diretrizes do planejamento urbano, ou ainda outras decisões que de alguma maneira afetem ou possam afetar negativamente o Empreendimento, direta ou indiretamente;
- viii) houver fusão, cisão, mudança de controle, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária envolvendo o Devedor ou a SPE que, a critério exclusivo da Emissora, aumente significativamente o risco de crédito do Devedor ou de seus sucessores, modifique o controle do Devedor ou da SPE, ou ainda que afete negativamente os ativos do Devedor ou da SPE;
- ix) pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus sócios, praticado pelo Devedor ou pela SPE, em desconformidade com o disposto nos Contratos da Operação, ou ainda o pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus sócios, praticado pela SPE, de forma desproporcional às participações dos sócios em seu capital social;
- x) condenação do Devedor ou da SPE, mediante decisão ou sentença judicial transitada em julgado, ao pagamento unitário ou agregado de quantia igual ou superior a 10% (dez por cento) do valor inicial do Crédito Imobiliário, salvo se o pagamento for efetuado pelo Devedor e/ou pela SPE no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para o cumprimento de referida decisão;
- xi) transformação do tipo societário do Devedor ou da SPE, sem prévia anuência da Emissora;
- xii) realização de redução de capital social do Devedor ou da SPE, com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Emissora, por escrito;
- xiii) se as obrigações de pagar do Devedor previstas no Contrato de Financiamento deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias do Devedor, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;



- xiv) alteração ou modificação do objeto social do Devedor e/ou da SPE, exceto se forem mantidas as atividades relacionadas ao setor de incorporações imobiliárias;
- xv) descumprimento de qualquer decisão administrativa ou governamental contra a qual não seja obtido efeito suspensivo dentro do prazo regulamentar para tal obtenção, e que possa, comprovadamente, impactar de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais do Devedor ou da SPE, ou ainda o Empreendimento;
- xvi) ocorrência de inadimplemento de valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), verificado em qualquer outro contrato ou instrumento financeiro que o Devedor ou a SPE tenham celebrado e/ou venham a celebrar com terceiros;
- xvii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil ou nas demais leis aplicáveis;
- xviii) se o cumprimento pelo Devedor, de qualquer obrigação sua nos Contratos da Operação tornar-se ilícito;
- xix) caso venha a ser constituído ou seja verificada a existência de gravames de qualquer natureza sobre quaisquer ativos do Devedor ou da SPE, ressalvados, no que diz respeito aos ativos da SPE, a hipoteca das Unidades e o penhor dos Recebíveis decorrentes do Plano Empresário;
- xx) caso o Banco Bradesco S.A. inicie os procedimentos para execução da hipoteca das Unidades ou do penhor dos Recebíveis;
- xxi) o descumprimento das obrigações assumidas pelo Devedor e/ou pela SPE relacionadas à quitação do Plano Empresário, conforme o disposto da cláusula quarta do Contrato de Cessão, ou à devida constituição das Garantias, conforme a cláusula quinta do Contrato de Cessão;
- xxii) venda de ativos do Devedor e/ou da SPE de valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem a prévia e expressa anuência do Credor, com exceção de unidades imobiliárias que estejam em estoque; e



xxiii) caso ocorra o inadimplemento e/ou o vencimento antecipado de qualquer dívida financeira do Devedor e/ou da SPE, contraídas junto a instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional – SFN.

A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nos subitens (i), (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xi), (xii), (xiv), (xv), (xvii), (xviii), (xix), (xx), (xxi) ou (xxii) do parágrafo acima, sem prejuízo de outros Eventos de Vencimento Antecipado automático definidos nos demais Contratos da Operação, acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, sendo todas as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas e exigível de pleno direito o cumprimento das mesmas, na data da ocorrência Evento de Vencimento Antecipado em questão, independentemente de qualquer notificação ao Devedor, sendo facultado à Emissora, agindo por ordem e conta dos Titulares do CRI, a iniciar os procedimentos para excussão das Garantias.

Ocorrendo, após o início da Oferta dos CRI, quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas alíneas (ii), (iii), (xiii), (xvi) ou (xxiii) acima, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado, convocar assembleia de Titulares de CRI, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado do Crédito Imobiliário e, conseqüentemente, dos CRI, observadas as regras estabelecidas neste Termo.

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

Caso, por qualquer motivo, a assembleia referida no parágrafo acima não seja realizada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar ciência da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidos o Crédito Imobiliário, os CRI e as Obrigações Garantidas, mediante envio de comunicação escrita ao Devedor e aos Titulares dos CRI.

Em qualquer hipótese de vencimento antecipado dos CRI, a Emissora poderá adotar todas e quaisquer medidas necessárias para cobrança e recebimento do Crédito Imobiliário, inclusive por meio da execução de Garantias que tenham sido constituídas nos Contratos da Operação, independentemente de qualquer notificação adicional ao Devedor.



4.1.15 Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, qualquer dos CRI não esteja custodiado na CETIP na respectiva Data de Pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida Data de Pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do referido Titular dos CRI na sede da Emissora.

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

4.1.16 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, exceção feita caso os pagamentos serem realizados no âmbito da CETIP, hipótese na qual somente haverá prorrogação caso a respectiva data de pagamento coincida exclusivamente com(i) feriados nacionais, (ii) sábados, ou (iii) domingos.

4.1.17 Regime Fiduciário

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

4.1.18 Garantias

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

- i) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado;



- ii) alienação fiduciária das Quotas, cessão fiduciária dos Direitos Patrimoniais e Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e
- iii) coobrigação dos Coobrigados, nos termos do Contrato de Cessão.

Ainda, em garantia do devido cumprimento das Obrigações Garantidas, deverão ser constituídas, pelo Devedor ou pela SPE, conforme o caso, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da comprovação da quitação do Plano Empresário, prorrogáveis por igual período, as seguintes Garantias:

- i) cessão fiduciária dos Recebíveis, mediante a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, cuja minuta final consta do Anexo I do Contrato de Cessão; e
- ii) alienação fiduciária das Unidades, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades cuja minuta final consta do Anexo II do Contrato de Cessão.

Uma vez constituídas as Garantias descritas nos subitens do parágrafo anterior, o presente Termo será aditado pelas Partes, mediante a celebração de aditamento nos moldes do Anexo VII deste Termo, com o propósito de instituir o Regime Fiduciário sobre as Garantias que não tenham sido constituídas na Data da Emissão, integrando-as ao Patrimônio Separado e vinculando-as aos CRI, sendo certo que o Agente Fiduciário será notificado neste sentido em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da constituição destas garantias. A celebração do aditamento nos moldes do Anexo VII deste Termo fica desde já aprovada e autorizada pelos Titulares dos CRI.

Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.

Na data de assinatura do presente Termo, a alteração do contrato social da SPE formalizando a alienação fiduciária das Quotas não se encontra devidamente arquivada na JUCEMA, bem como o Fundo de Reserva não se encontra devidamente constituído pelo Devedor.

4.1.19 Fundo de Reserva



Como forma de assegurar o pagamento de despesas do Patrimônio Separado que porventura não possam ser pagas em razão da indisponibilidade momentânea de recursos do Patrimônio Separado, o Devedor deverá constituir o Fundo de Reserva, com recursos próprios, com valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo”), e deverá mantê-lo no Valor Mínimo até a integral liquidação dos CRI.

O Fundo de Reserva será constituído, pelo Devedor, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data da Primeira Subscrição.

Mensalmente, no dia 20 (vinte) de cada mês calendário, o Fundo de Reserva será avaliado pelo Agente Centralizador, a fim de verificar se o Valor Mínimo permanece atendido. Uma vez atendido o valor mínimo do Fundo de Reserva, todos os recursos provenientes dos Direitos Patrimoniais e dos Recebíveis que seriam destinados ao Fundo de Reserva poderão ser liberados ao Devedor e/ou à SPE, conforme o caso, desde que:

- i) o valor mínimo do Fundo de Reserva esteja enquadrado;
- ii) todas as Obrigações Garantidas estejam sendo devida e tempestivamente cumpridas;
- iii) a Razão de Garantia esteja enquadrada; e
- iv) não esteja em curso qualquer evento que possa ensejar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

Caso qualquer das condições descritas no parágrafo acima não tenha sido verificada pelo Agente Centralizador, não haverá liberação de recursos ao Devedor e/ou à SPE e todos os recursos da Conta Fiduciária serão utilizados, conforme o caso, para (i) composição do Fundo de Reserva; (ii) pagamento das Obrigações Garantidas devidas e não pagas, se houver; ou, (iii) serão provisionados para o caso de eventual vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ainda que o Valor Mínimo esteja enquadrado.

Caso, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Mínimo, o Agente Centralizador notificará o Devedor para recompor o Fundo de Reserva ao Valor Mínimo, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento da notificação.



Os recursos do Fundo de Reserva serão aplicados em Investimentos Permitidos desde a data de seu depósito no Fundo de Reserva até a data de seu resgate para a utilização prevista neste Termo, se for necessário.

Após a liquidação de todas as Obrigações Garantidas, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Reserva serão liberados para o Devedor, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da efetiva verificação da liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

4.1.20 Conta Fiduciária

Assim que constituída a cessão fiduciária dos Recebíveis, a Emissora passará a receber na Conta Fiduciária recursos referentes aos Recebíveis pagos no Período Mensal de Apuração, os quais serão direcionados de acordo com o disposto no item 4.1.12 acima.

Os recursos mantidos na Conta Fiduciária deverão ser aplicados pela Emissora, a seu exclusivo critério, em Investimentos Permitidos.

Após o pagamento integral dos CRI Seniores, o saldo na Conta Fiduciária, se houver, será usado na amortização dos CRI Subordinados e/ou recebido pelos Titulares de CRI Subordinados, em igual proporção.

4.1.21 Destinação dos Recursos

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

4.1.22 Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

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

- i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

- ii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário;
- vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que a Emissora tenha recebido as prestações devidas pelo Devedor ou que haja saldo no Fundo de Reserva ou Outros Ativos suficientes para pagamento dessas obrigações pecuniárias, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- vii) existência de saldo não amortizado dos CRI Seniores após a Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de sua automática prorrogação, conforme o disposto nos termos do item 4.1.7 acima.

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



imediatamente posterior à data indicada para a realização da assembleia geral nos termos da primeira convocação.

Na assembleia geral, que será instalada observado o quórum previsto na cláusula décima abaixo, os Titulares de CRI poderão optar, por deliberação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, por não declarar liquidação do Patrimônio Separado, permanecendo a nova securitizadora responsável por sua gestão, nos termos da cláusula décima primeira abaixo.

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

4.1.23 Publicidade

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 o jornal Diário Mercantil, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

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

4.1.24 Desdobramento dos CRI

Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414/04, a Emissora poderá, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição da Oferta, propor o desdobramento dos CRI em certificados de valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- i) a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;



- ii) que não tenha ocorrido qualquer inadimplemento financeiro da Emissora perante os Titulares de CRI;
- iii) não tenha ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- iv) que tal desdobramento seja aprovado em assembleia geral pelos Titulares dos CRI em Circulação; e
- v) que a presente Emissão passe a ser objeto de classificação de risco por agência de classificação de risco, a ser atualizada a cada período de 3 (três) meses, contados da data em que ocorrer o desdobramento.

4.1.25 Classificação de Risco

Os CRI objeto desta Emissão não possuirão classificação de risco.

Sem prejuízo do disposto no item anterior, na hipótese de desdobramento dos CRI que resulte em títulos com valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), os CRI passarão a ser objeto de classificação de risco, nos termos do item 4.1.24 acima.

4.1.26 Condição Suspensiva

A eficácia da Emissão dos CRI encontra-se suspensa, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de modo que a Emissão dos CRI passará a produzir efeitos a partir do momento em que for observada a Condição Suspensiva.

5. DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

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

5.1.1 A Oferta é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 e do artigo 4º, da Instrução CVM nº 476/09, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109



da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta, CRI no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

5.1.2 Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Oferta serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) 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 declaração devidamente assinada, atestando que estão cientes de que:

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

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

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

5.4 Durante todo o Prazo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI Seniores ou da Remuneração dos CRI Subordinados, 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 nº 414/04, segue anexa ao presente Termo, no Anexo III, declaração emitida pela



Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Coordenador Líder, na qualidade de coordenador líder da Oferta dos CRI da presente Emissão.

5.6 Caso, ao final do Prazo de Colocação, seja verificado que o montante de, no mínimo, (i) 20 (vinte) CRI Seniores, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 6.742.860,00 (seis milhões, setecentos e quarenta e dois mil e oitocentos e sessenta reais); e (ii) 5 (cinco) CRI Subordinados, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 1.685.715,00 (um milhão, seiscentos e oitenta e cinco mil e setecentos e quinze reais), não tenham sido subscritos e integralizados (“Montante Mínimo”), a Oferta 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 Seniores no âmbito da Oferta receberão da Emissora os montantes utilizados na integralização dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do final do Prazo de Colocação, sem adição de Juros Remuneratórios ou correção monetária, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

5.8 Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o valor total da Oferta até um montante equivalente ao Montante Mínimo, desde que observada a Subordinação Inicial.

5.9 Os CRI objeto da Oferta somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua subscrição ou aquisição dos CRI pelos Titulares de CRI.

5.9.1 Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, 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, e apresente prospecto da oferta à CVM, 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 a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476/09.



6. 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) o Crédito Imobiliário; (ii) a Conta Fiduciária; e (iii) as Garantias vinculadas ao presente Termo, nos termos da declaração da Instituição Custodiante da CCI, constante do Anexo IV deste Termo.

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

6.1.2 Uma vez constituídas todas as Garantias descritas nos item 4.1.18 acima, o presente Termo será aditado pelas Partes, mediante a celebração de aditamento nos moldes do Anexo VII deste Termo, com o propósito de estender o Regime Fiduciário também às Garantias que não estiverem constituídas na Data de Emissão, integrando-as ao Patrimônio Separado e vinculando-as aos CRI.

6.2 Os ativos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97.

6.3 Os ativos objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI e/ou o Devedor, 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.

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. Below the signature is a circular stamp with the text "Patrimônio Separado" around the perimeter and a central mark.

7. 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 do Crédito Imobiliário e demais encargos acessórios.

7.1.1 A contratação do Agente Centralizador para administração e cobrança do Crédito Imobiliário, objeto de contrato específico a ser celebrado entre Devedor e Agente Centralizador, 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 nº 414/04, a Emissora declara que:

- i) a custódia de via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- ii) a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem do Crédito Imobiliário serão realizados pelo Devedor; e
- iii) o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário serão realizados pelo Agente de Centralizador, 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 Pelo serviço de administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará *jus* (i) a uma remuneração inicial equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), calculado sobre o valor dos CRIs da 18ª e a 19ª séries, a ser paga na Data da Primeira Subscrição, e (ii) uma remuneração mensal equivalente à Taxa de Administração da Emissora, sendo a primeira remuneração a ser paga no dia 10 do mês subsequente à Data de Emissão, e as demais no dia 10 dos meses subsequentes.

7.5 A remuneração prevista no item 7.4 acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Crédito Imobiliário da



Seguridade Social) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

8. 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 do Crédito Imobiliário;
- v) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- vi) o Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;



- vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Domus, o Devedor ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Crédito Imobiliário ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- viii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento;
- ix) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Empreendimento;
- x) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Domus, o Devedor 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;
- xi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- xii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- xiii) responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário, ao Coordenador Líder e aos Titulares de CRI.

8.2 A Emissora compromete-se a notificar os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar conhecimento de que determinada declaração se tornou inverídica, incompleta ou incorreta.



8.3 A Emissora neste ato obriga-se a:

- i) acompanhar a formalização e o registro perante os órgãos competentes de todos os Contratos da Operação, sendo que a responsabilidade por tal formalização e registro é do Devedor, às suas expensas;
- ii) informar ao Agente Fiduciário, em até 05 (cinco) Dias Úteis após tomar conhecimento, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- iii) fornecer ao Agente Fiduciário, cópia de toda documentação encaminhada à CVM, bem como informações pertinentes à Instrução CVM nº 476/09 e à Instrução CVM nº 414/04, suas alterações e aditamentos; e
- iv) elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário, confirmando a manutenção da vinculação do Crédito Imobiliário aos CRI, bem como a eventual substituição ou pagamento antecipado do Crédito Imobiliário. Os referidos relatórios mensais deverão ter como data-base a Data de Verificação, deverão ser preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente à Data de Verificação e deverão conter as seguintes informações:
 - a. valor recebido do Devedor ou no mês de referência, incluindo valores decorrentes dos Recebíveis, se for o caso;
 - b. valor do saldo a pagar pelo Devedor 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 da Conta Fiduciária na Data de Verificação; e
 - g. valor do saldo do Fundo de Reserva na Data de Verificação.



- h. A Emissora obriga-se desde já a enviar ao Agente Fiduciário organograma do grupo societário da Emissora e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

9. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

9.2 O Agente Fiduciário declara e garante que:

- i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei n.º 6.404/76, para exercer a função que lhe é conferida;



- vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983; e
- vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

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

9.4 São obrigações do Agente Fiduciário:

- i) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização do Crédito Imobiliário e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;
- iv) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- v) renunciar à função de agente fiduciário da Emissão, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- vi) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- viii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;



- ix) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI, se for o caso;
- x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, juntas de conciliação e julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública;
- xi) solicitar, quando considerar necessário e desde que de forma justificada, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- xii) 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;
- xiii) comparecer à assembleia geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- xiv) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º alínea “b”, da Lei n.º 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - a. eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - b. alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período;
 - c. comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - d. posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;



- e. resgate, amortização, conversão e pagamento de juros dos CRI realizados no período, conforme aplicável, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
 - f. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio desta Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - g. relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - h. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no presente Termo;
e
 - i. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- xv) disponibilizar o relatório de que trata o inciso "xvi" acima aos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- a. na sede da Emissora;
 - b. no seu escritório, localizado na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
 - c. na CVM;
 - d. na CETIP; e
 - e. na sede do Coordenador Líder.
- xvi) publicar, às expensas do Patrimônio Separado, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra a sua disposição nos locais indicados no inciso "xvii" acima;
- xvii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora e CETIP;



- xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do presente Termo, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- xix) notificar os Titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas no presente Termo, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP; e
- xx) disponibilizar o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado com o suporte da Emissora e do Agente Centralizador, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*.

9.5 Pelo exercício de suas atribuições, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário receberá do Devedor, com recursos próprios, parcelas anuais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil a contar da assinatura do presente Termo, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

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

9.5.2. O valor das parcelas descritas no item 9.5 acima será atualizado anualmente pela variação do IGPM, a partir da Data da Primeira Subscrição, até a data do respectivo pagamento, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.5.3 A remuneração prevista no item 9.5 acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Crédito Imobiliário da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.



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

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

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

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

9.9 O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.



9.10 O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

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

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

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

10. DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

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

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

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

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

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

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



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

- i) a liquidação do Patrimônio Separado;
- ii) decretação do vencimento antecipado dos CRI, tendo em vista a ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado que não resultem no vencimento antecipado automático dos CRI, conforme o disposto no item 4.1.14 acima;
- iii) a alteração das Datas de Pagamento de principal e juros dos CRI Seniores;
- iv) a alteração na Remuneração dos CRI Seniores;
- v) alteração da Data de Vencimento dos CRI Seniores; e
- vi) a alteração da Subordinação Inicial.

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

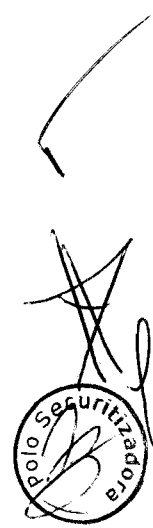
10.7 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.

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

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

10.10 Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, observado o disposto no item 10.5.1 acima.

10.11 As alterações relativas (i) às Datas de Pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à Remuneração dos CRI; (iii) à Data de Vencimento dos CRI Seniores e Data de Vencimento dos CRI Subordinados; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio



Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado, inclusive no caso de renúncia e/ou perdão temporário; (vi) procedimentos para a excussão das Garantias; e/ou (vii) quóruns 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) da Instituição Custodiante; (iii) do Escriturador; (iv) do Banco Liquidante; (v) do Agente Centralizador; ou (vi) de quaisquer outros prestadores de serviços relacionados à 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 simples dos CRI em Circulação.

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

11. DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 Caso venha a ocorrer qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, assembleia geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por outra Securitizadora, observado o disposto no item 4.1.22 acima.

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

11.3 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência do Crédito Imobiliário, das Garantias e dos direitos sobre a Conta Fiduciária integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. 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 o Crédito Imobiliário e as Garantias, com o suporte do



Agente Centralizador, nos termos dos Contratos da Operação; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário e das Garantias, se necessário, também com o suporte do Agente Centralizador, nos termos dos Contratos da Operação; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos e em conformidade com este Termo.

12. DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1 Serão de responsabilidade:

- i) do Devedor:
 - a. a Taxa de Administração da Emissora;
 - b. as despesas com a remuneração da Emissora, Agente Fiduciário, do Escriturador, do Banco Liquidante, do Coordenador Líder e dos assessores legais, sendo certo que as despesas de Escriturador e Banco Liquidante, no valor líquido de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais, serão pagas pelo Devedor à Emissora, para posterior repasse;
 - c. as despesas oriundas da contratação do Agente Centralizador, incluindo 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;
 - d. as despesas oriundas da eventual contratação de agência de classificação de risco, elaboração e manutenção da classificação, nos casos previstos neste Termo;
 - e. despesas decorrentes do registro da CCI e dos CRI perante a CETIP, incluindo a taxa de pré-registro dos CRI no valor de R\$ 5.609,28 (cinco mil, seiscentos e nove reais e vinte e oito centavos), bem como de aditamentos, transações e lançamentos referentes à CCI e aos CRI realizadas na CETIP ou em outro ambiente de negociação, ou ainda com a contratação de prestadores de serviço para a realização de tais atos;
 - f. todas e quaisquer despesas e tributos relacionados ao Crédito Imobiliário e à sua transferência da Domus para a Emissora;


A handwritten signature is present above a circular stamp. The stamp contains the text "Solo Securitizadora" around its perimeter and a signature in the center.

- g. despesas, custas e emolumentos relacionados à constituição das Garantias, inclusive devidos a cartórios de registro de imóveis, ofícios de notas ou cartórios de registro de títulos e documentos, empresas avaliadoras de imóveis, dentre outros, conforme previsto nos Contratos da Operação;
 - h. despesas com a contratação e remuneração de todos e quaisquer prestadores de serviços necessários à realização da Operação, tal como previsto nos Contratos da Operação, tais como o Agente Centralizador, banco liquidante, escriturador mandatário, Instituição Custodiante, banco depositário, agente de cálculo, pagamentos e garantia, empresa avaliadora, assessores legais; e
 - i. despesas eventualmente incorridas para cobrança extrajudicial ou judicial das Obrigações Garantidas que porventura estejam vencidas e não pagas, incluindo custas e honorários advocatícios.
- ii) do Patrimônio Separado:
- a. os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI e sobre as aplicações financeiras a serem realizadas com os recursos do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo;
 - b. as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização do Crédito Imobiliário integrantes do Patrimônio Separado; e
 - c. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais.
- iii) dos Titulares de CRI:
- a. eventuais despesas e taxas relativas à negociação dos CRI;
 - b. pagamento de tributos que venham a incidir sobre a distribuição dos seus rendimentos, conforme legislação aplicável; e



- c. todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os seus direitos e obrigações que não sejam de responsabilidade do Devedor ou do Patrimônio Separado.

13. DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

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

14. DAS COMUNICAÇÕES

14.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes deste Termo, conforme aqui previsto, se feitas por fax ou correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo os respectivos originais ser encaminhados até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem; se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo Correio ou por telegrama, nos endereços constantes a seguir:

Se Para o Devedor:

At.: Claudio Lacerda

Endereço: Franere Comércio, Construções e Imobiliária Ltda.

Avenida dos Holandeses 2.200 - Calhau

CEP 65.071-380- São Luís - MA

e-mail: claudio@franere.com.br

tel.: (98) 4009-2041

fax.: (98) 4009-2020

Se Para a Emissora:

At.: Sr. Stephan de Sabrit

Endereço: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar

CEP 22.440-033 - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 3205-9849

Fac-símile: (21) 3205-9899

e-mail: ri-securitizadora@polocapital.com ou
securitizadora@polocapital.com



Se Para o Agente Centralizador:

At.: Nelson Santucci Torres

Endereço: Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi

CEP 04.530-0001 – São Paulo – SP

e-mail: fiduciario@slw.com.br ou nelson.torres@slw.com.br

tel.: (11) 3048-9943

fax.: (11) 3048-9910

Se Para o Agente Fiduciário:

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro (Jurídico e Estruturação) / Sr. Marco Aurélio Ferreira (Backoffice Financeiro)

Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514

CEP 22640-102 – Rio de Janeiro - RJ

email: middle@pentagonotruster.com.br / backoffice@pentagonotruster.com.br

tel.: (21) 3385-4565

fax.: (21) 3385-4046

fax.: (21) 3385-4046

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

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

15. DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

15.1 A Emissora, na ocorrência de liquidações antecipadas parciais ou totais do Crédito Imobiliário, nos termos do Contrato de Financiamento, deverá promover Amortizações Extraordinárias parciais ou totais, conforme o caso, do Valor Nominal Unitário dos CRI.

15.2 Na hipótese de Amortização Extraordinária, os valores recebidos em razão de liquidações antecipadas do Crédito Imobiliário serão aplicados em observância à Ordem de Prioridade de Pagamentos.



15.3 No caso de Amortização Extraordinária parcial, a nova Tabela de Amortizações, com os percentuais alterados, será elaborada pelo Agente Centralizador e disponibilizada ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de criação do evento de Amortização Extraordinária na CETIP.

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

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

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

- i) a Emissora deverá anunciar a Oferta de Resgate Antecipado, por meio de publicação veiculada nos termos do item 4.1.23 acima, a 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 pretendida para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados; (c) informação sobre se a quantidade de CRI que serão resgatados; e (d) demais informações necessárias para tomada da decisão de adesão à oferta de resgate pelos Titulares de CRI;
- ii) após a publicação dos termos da oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI que optarem pela adesão à oferta de Resgate Antecipado terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestar, por escrito;
- 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 nas condições ofertadas;
- iv) na hipótese de oferta de Resgate Antecipado total, caso esta seja aceita por Titulares de CRI representando menos de 80% (oitenta por cento) dos CRI em Circulação, a Emissora terá o direito de, a seu exclusivo critério, resgatar os CRI dos Titulares de



CRI que aceitarem a oferta de Resgate Antecipado ou cancelar a oferta de Resgate Antecipado;

- v) na hipótese de oferta de Resgate Antecipado parcial, caso esta seja aceita por Titulares de CRI representando CRI em montante superior ao montante inicialmente oferecido para resgate antecipado, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI no montante oferecido pelos Titulares de CRI, observando a ordem de recebimento da aceitação da oferta de Resgate Antecipado parcial, por escrito, o qual deverá ser enviada pelos Titulares de CRI com protocolo de recebimento indicando data e horário; e
- vi) na hipótese de oferta de Resgate Antecipado parcial, caso esta seja aceita por Titulares de CRI representando CRI em montante inferior ao montante oferecido para resgate antecipado, a Emissora terá o direito de, a seu exclusivo critério, resgatar os CRI dos Titulares de CRI que aceitarem a oferta de Resgate Antecipado ou cancelar a oferta de Resgate Antecipado.

15.6.1 A Emissora será responsável por toda operacionalização, auferição e controle dos valores envolvidos no Resgate antecipado total ou parcial dos CRI de que trata a cláusula 15.6 acima.

15.7 A Emissora, a seu exclusivo critério, poderá promover o Resgate Antecipado total compulsório dos CRI em Circulação, caso o saldo devedor dos CRI seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão, atualizado monetariamente pelo IGPM desde a Data da Primeira Subscrição até a data de verificação.

16. DOS RISCOS

16.1. O INVESTIMENTO EM CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVERÃO SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ESSES RISCOS INCLUEM MAS NÃO SE LIMITAM A FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, RENTABILIDADE, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS, QUE SE RELACIONAM TANTO À EMISSORA, QUANTO AO DEVEDOR E AOS PRÓPRIOS CRI, OBJETO DESTA EMISSÃO. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE TODAS AS INFORMAÇÕES QUE ESTÃO DESCRITAS NESTE TERMO, BEM COMO CONSULTAR SEU CONSULTOR DE



INVESTIMENTOS, 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:

- i) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Crédito Imobiliário que constitui Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis n.º 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que o Crédito Imobiliário seja segregados dos demais ativos 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;
- ii) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos do Crédito Imobiliário; e (ii) da liquidação das Garantias. 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 do Crédito Imobiliário e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;
- iii) Risco de crédito do Devedor: o risco de crédito desta Emissão encontra-se concentrado no Devedor e, desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade do Devedor de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato de Financiamento. O descumprimento, pelo Devedor, da obrigação de pagar as parcelas devidas em razão do Contrato de Financiamento poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI;
- iv) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de



insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

- v) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- vi) Risco de 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 reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- vii) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento do Crédito Imobiliário, 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;
- viii) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais do Devedor, da SPE e da Emissora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, sobretudo aquelas que possam afetar o cumprimento das obrigações do Devedor relacionadas ao pagamento do Crédito Imobiliário ou as Garantias;
- ix) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;



- x) Risco de Não Constituição das Garantias: Na data de celebração do presente Termo, nem todas as Garantias encontram-se devidamente constituídas, principalmente a alienação fiduciária das Unidades e a cessão fiduciária dos Recebíveis, para as quais há tão somente a obrigação contratual do Devedor e da SPE de virem a constituí-las após a quitação do Plano Empresário com recursos provenientes do Contrato de Financiamento. Além disso, a alteração do contrato social da SPE que formaliza a alienação fiduciária das Quotas ainda não foi devidamente arquivada na JUCEMA, bem como o Contrato de Cessão, por meio do qual foi assumida a coobrigação pelos Coobrigados, ainda não foi devidamente registrado em cartórios de títulos e documentos das comarcas das sedes das respectivas partes contratantes. Eventuais exigências dos cartórios de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou ainda da JUCEMA podem obstar, atrasar ou impedir a constituição das Garantias.
- xi) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos detentores de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

17.3 Todas e quaisquer alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, conforme aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quórunse as exceções previstos neste Termo.



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

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

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

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

18. ARBITRAGEM

18.1 As Partes devem se empenhar em solucionar amigavelmente quaisquer disputas, controvérsias ou reclamações de qualquer natureza relacionadas a este Termo. Caso a solução amigável não seja possível, tais disputas, controvérsias ou reclamações



deverão ser exclusiva e definitivamente solucionadas por meio de arbitragem final e compulsória.

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

18.3 A arbitragem deverá ser conduzida por um tribunal composto por 3 (três) árbitros, 1 (um) dos quais deverá ser nomeado pela parte demandante, 1 (um) pela parte demandada e um terceiro, que deverá atuar como o presidente do tribunal arbitral, deverá ser nomeado pelos árbitros nomeados pelas 2 (duas) partes, ou, caso os árbitros indicados pelas duas partes não consigam concordar com a escolha do presidente ou obter o aceite do referido indicado em até 10 (dez) dias úteis após sua indicação e aceite como árbitros, o Centro deverá nomear o presidente. Uma vez formado o tribunal arbitral, os árbitros devem atuar de maneira neutra e não como árbitros das partes que os nomearam.

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

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

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

18.7 O tribunal arbitral está autorizado a determinar as custas e honorários advocatícios e a alocá-los entre as Partes na disputa. As custas nos processos de arbitragem,



incluindo honorários advocatícios, deverão ser suportadas da maneira determinada pelo tribunal arbitral.

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

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

18.10 As Partes elegem o foro central da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s), (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo árbitro único ou tribunal arbitral, (iii) a execução específica deste Termo, (iv) execução da sentença arbitral, e (v) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

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

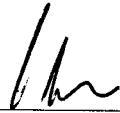
Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2013.

(assinaturas na próxima página)



(Página de assinaturas 1 de 5 do Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 05 de setembro de 2013)

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.



Por:
Cargo: **Carlos Eduardo Alves**
Diretor Presidente




Por:
Cargo: **Stephan de Sabrit**
Diretor de Relações com Investidores




(Página de assinaturas 2 de 5 do Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 05 de setembro de 2013)

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


Por: _____
Cargo: **Pedro Silva**
Procurador



(Página de assinaturas 3 de 5 do Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 05 de setembro de 2013)


FRANERE COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA.

Por:

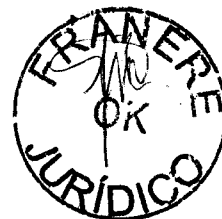
Cargo:

Por:

Cargo:

FRANERE
Com. Construções e Imob. Ltda.

.....
Marcos Vinícius Pinheiro
Diretor



(Página de assinaturas 4 de 5 do Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 05 de setembro de 2013)

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Por:

Cargo:

Feipe Coimbra Aloi André
Diretoria Compliance
SLW CVC Ltda.

Por:

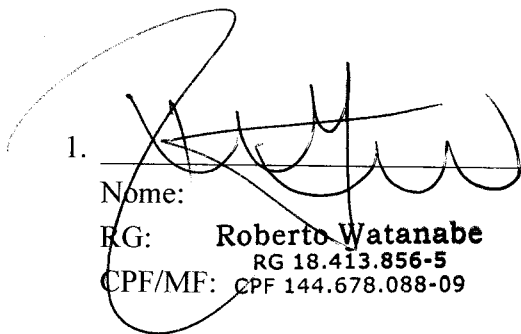
Cargo:

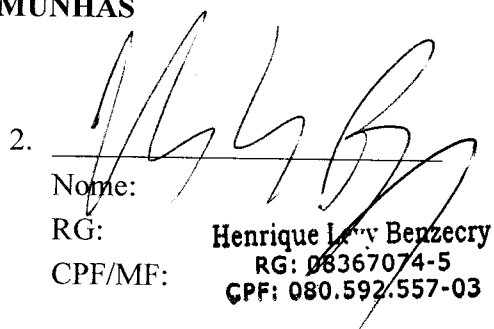
Nelson Santucci Torres
SLWCVC LTDA.



(Página de assinaturas 4 de 5 do Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 05 de setembro de 2013)

TESTEMUNHAS

1. 
Nome: _____
RG: **Roberto Watanabe**
RG 18.413.856-5
CPF/MF: CPF 144.678.088-09

2. 
Nome: _____
RG: **Henrique Levy Benzecry**
RG: 08367074-5
CPF/MF: CPF: 080.592.557-03



Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 05 de setembro de 2013.

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 Crédito Imobiliário da Seguridade Social (“COFINS”).



Tanto o PIS quanto a COFINS incidem sobre a totalidade das receitas auferidas, inclusive sobre os resultados auferidos decorrentes de rendimentos auferidos com o CRI e sobre os ganhos líquidos auferidos na alienação do CRI. As alíquotas do PIS e da COFINS, assim como o montante total de tributo a pagar, irão variar, dependendo de o Titular do CRI estar sujeito à incidência de PIS e COFINS de forma cumulativa ou não cumulativa.

5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto.

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

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

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

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



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



Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 05 de setembro de 2013.

**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 04, Sala 514, 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 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão (“Emissão”) da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para 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”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2013.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por:

Cargo:


Marco Aurélio Machado Ferreira
Diretor



Anexo III ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 05 de setembro de 2013.

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

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI - da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão (“Emissão”) da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 05 de setembro de 2013.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Por:
Cargo:


Nelson Santucci Torres
SLWCVC LTDA.

75



Anexo IV ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 05 de setembro de 2013.

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

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, 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 (“Instituição Custodiante da CCI”), neste ato por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão da Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) vinculada às 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da PoloSecuritizadora S.A., declara (i) que, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, de 01 de agosto de 2004, conforme alterada, o registro do regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário representados pela CCI e suas respectivas garantias, nesta Instituição Custodiante da CCI e (ii) que recepcionou uma da Escritura de Emissão da CCI para custódia.

Tal regime fiduciário foi instituído pela **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, de acordo com o Termo de Securitização da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo certo que referidas séries apresentam lastro na CCI, conforme, respectivamente, cláusula quarta e sexta do Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2013.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por: _____

Cargo: **Marco Aurélio Machado Ferreira**
Diretor



Anexo V ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 05 de setembro de 2013.

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

(*) Considera que os Juros Remuneratórios devidos, durante o Período de Carência, são incorporados ao Saldo Devedor.

| Mês | Número da Parcela | Período Mensal de Apuração | Datas de Pagamento | TA (% de Amortização Acumulada) - CRI Seniores | TA (% de Amortização Acumulada) - CRI Subordinados | % de Pagamento de Juros Remuneratórios (*) |
|-----|-------------------|----------------------------|--------------------|--|--|--|
| 1 | | setembro-13 | 10/out/13 | 0,0000% | 0,0000% | 0,0000% |
| 2 | | outubro-13 | 10/nov/13 | 0,0000% | 0,0000% | 0,0000% |
| 3 | 1 | novembro-13 | 10/dez/13 | 2,6420% | 2,0760% | 100,0000% |
| 4 | 2 | dezembro-13 | 10/jan/14 | 7,8920% | 7,2710% | 100,0000% |
| 5 | 3 | janeiro-14 | 10/fev/14 | 2,3240% | 1,7440% | 100,0000% |
| 6 | 4 | fevereiro-14 | 10/mar/14 | 2,5050% | 1,9810% | 100,0000% |
| 7 | 5 | março-14 | 10/abr/14 | 2,1170% | 1,4570% | 100,0000% |
| 8 | 6 | abril-14 | 10/mai/14 | 2,4020% | 1,8460% | 100,0000% |
| 9 | 7 | maio-14 | 10/jun/14 | 1,9020% | 1,2440% | 100,0000% |
| 10 | 8 | junho-14 | 10/jul/14 | 2,0660% | 1,4110% | 100,0000% |
| 11 | 9 | julho-14 | 10/ago/14 | 1,8710% | 1,2100% | 100,0000% |
| 12 | 10 | agosto-14 | 10/set/14 | 1,9370% | 1,2010% | 100,0000% |
| 13 | 11 | setembro-14 | 10/out/14 | 2,0610% | 1,3260% | 100,0000% |
| 14 | 12 | outubro-14 | 10/nov/14 | 2,0380% | 1,3120% | 100,0000% |
| 15 | 13 | novembro-14 | 10/dez/14 | 2,1380% | 1,3590% | 100,0000% |
| 16 | 14 | dezembro-14 | 10/jan/15 | 8,4290% | 7,1340% | 100,0000% |
| 17 | 15 | janeiro-15 | 10/fev/15 | 2,8650% | 1,9560% | 100,0000% |
| 18 | 16 | fevereiro-15 | 10/mar/15 | 2,5480% | 1,7600% | 100,0000% |
| 19 | 17 | março-15 | 10/abr/15 | 2,5070% | 1,5850% | 100,0000% |
| 20 | 18 | abril-15 | 10/mai/15 | 2,8220% | 1,9510% | 100,0000% |
| 21 | 19 | maio-15 | 10/jun/15 | 2,6830% | 1,6870% | 100,0000% |

| Mês | Número da Parcela | Período Mensal de Apuração | Datas de Pagamento | TA (% de Amortização Acumulada) - CRI Seniores | TA (% de Amortização Acumulada) - CRI Subordinados | % de Pagamento de Juros Remuneratórios (*) |
|-----|-------------------|----------------------------|--------------------|--|--|--|
| 22 | 20 | junho-15 | 10/jul/15 | 3,1600% | 2,0680% | 100,0000% |
| 23 | 21 | julho-15 | 10/ago/15 | 2,9560% | 1,8870% | 100,0000% |
| 24 | 22 | agosto-15 | 10/set/15 | 3,1490% | 1,9850% | 100,0000% |
| 25 | 23 | setembro-15 | 10/out/15 | 3,3640% | 2,1570% | 100,0000% |
| 26 | 24 | outubro-15 | 10/nov/15 | 3,3120% | 2,1040% | 100,0000% |
| 27 | 25 | novembro-15 | 10/dez/15 | 3,4990% | 2,1530% | 100,0000% |
| 28 | 26 | dezembro-15 | 10/jan/16 | 13,0560% | 9,8370% | 100,0000% |
| 29 | 27 | janeiro-16 | 10/fev/16 | 5,0880% | 3,2450% | 100,0000% |
| 30 | 28 | fevereiro-16 | 10/mar/16 | 4,4100% | 2,6480% | 100,0000% |
| 31 | 29 | março-16 | 10/abr/16 | 4,6740% | 2,8080% | 100,0000% |
| 32 | 30 | abril-16 | 10/mai/16 | 5,0690% | 2,9870% | 100,0000% |
| 33 | 31 | maio-16 | 10/jun/16 | 5,1680% | 2,9330% | 100,0000% |
| 34 | 32 | junho-16 | 10/jul/16 | 6,1760% | 3,6090% | 100,0000% |
| 35 | 33 | julho-16 | 10/ago/16 | 5,8610% | 3,1630% | 100,0000% |
| 36 | 34 | agosto-16 | 10/set/16 | 6,5490% | 3,5650% | 100,0000% |
| 37 | 35 | setembro-16 | 10/out/16 | 7,1740% | 3,8160% | 100,0000% |
| 38 | 36 | outubro-16 | 10/nov/16 | 7,3970% | 3,7800% | 100,0000% |
| 39 | 37 | novembro-16 | 10/dez/16 | 8,3160% | 4,1760% | 100,0000% |
| 40 | 38 | dezembro-16 | 10/jan/17 | 30,1910% | 16,2750% | 100,0000% |
| 41 | 39 | janeiro-17 | 10/fev/17 | 15,2920% | 6,2800% | 100,0000% |
| 42 | 40 | fevereiro-17 | 10/mar/17 | 15,2000% | 5,7280% | 100,0000% |
| 43 | 41 | março-17 | 10/abr/17 | 17,8370% | 5,9320% | 100,0000% |
| 44 | 42 | abril-17 | 10/mai/17 | 22,6010% | 6,7240% | 100,0000% |
| 45 | 43 | maio-17 | 10/jun/17 | 28,2270% | 6,8240% | 100,0000% |
| 46 | 44 | junho-17 | 10/jul/17 | 43,8750% | 8,4320% | 100,0000% |
| 47 | 45 | julho-17 | 10/ago/17 | 70,6610% | 8,1040% | 100,0000% |
| 48 | 46 | agosto-17 | 10/set/17 | 100,0000% | 34,1420% | 100,0000% |
| 49 | 47 | setembro-17 | 10/out/17 | 0,0000% | 78,2210% | 100,0000% |
| 50 | 48 | outubro-17 | 10/nov/17 | 0,0000% | 100,0000% | 100,0000% |



Anexo VI ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 05 de setembro de 2013.

DESCRIÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

| | | | |
|---|------------------|--------|---------------|
| 1. DEVEDORA | | | |
| RAZÃO SOCIAL: FRANERE COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA. | | | |
| CNPJ/MF: 06.066.229/0001-05 | | | |
| ENDEREÇO: Av. dos Holandeses, 2.020, Calhau | | | |
| COMPLEMENTO: - | CIDADE: São Luís | UF: MA | CEP 65071-380 |
| 2. CONDIÇÕES DA DÍVIDA | | | |
| PRAZO: 1.588 (um mil quinhentos e oitenta e oito) dias. | | | |
| VALOR NOMINAL: R\$ 11.800.005,00 (onze milhões, oitocentos mil e cinco reais), na Data da Emissão. | | | |
| PERÍODO DE CARÊNCIA DE PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS: desde a Data de Emissão até a Primeira Data de Pagamento (conforme definido no Termo de Securitização), exclusive. | | | |
| DATA DE PAGAMENTO INICIAL (PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS): na Primeira Data de Pagamento. | | | |
| TABELA DE PAGAMENTOS (PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS): conforme Anexo V. | | | |
| DATA DE VENCIMENTO: 10 de janeiro de 2018. | | | |
| ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: Mensal, conforme variação positiva do IGPM. | | | |
| JUROS REMUNERATÓRIOS: Nos termos do Contrato de Financiamento, sobre o saldo devedor do Crédito Imobiliário incidirão juros equivalentes aos Juros Remuneratórios de 12,00% (doze por cento) ao ano, desde a data da liberação, exclusive, até a primeira data de vencimento do pagamento dos juros, inclusive, bem como entre períodos compreendidos entre quaisquer das outras datas de vencimento, exclusive, e a data de vencimento imediatamente subsequente, inclusive. Os Juros Remuneratórios serão capitalizados diariamente, de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, na taxa de juros equivalentes aos Juros Remuneratórios, acrescidos da atualização monetária pela | | | |

variação acumulada do IGPM, na forma prevista no Contrato de Financiamento. Os Juros Remuneratórios serão pagos pelo Devedor mensalmente, nas datas definidas no Anexo I do Contrato de Financiamento.

ENCARGOS MORATÓRIOS:

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

PERIODICIDADE DE PAGAMENTO (PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS):

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

LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO: Conforme instruções de pagamento a serem enviadas pelo Agente Centralizador ao Devedor, na qualidade de agente de cálculo e de pagamentos, com antecedência mínima de 2 (dois) dias de cada data de vencimento descrita no Anexo I.

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

3. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 11.800.005,00 (onze milhões, oitocentos mil e cinco reais), na Data da Emissão).

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VINCULADO AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:

O Edifício Comercial Office Tower, localizado no Município de São Luís, Estado do Maranhão, matriculado sob o nº 77.433 do Cartório de Imóveis, composto por (i) 448 (quatrocentas e quarenta e oito) salas comerciais, distribuídas em 14 (quatorze) pavimentos, (ii) 34 (trinta e quatro) lojas, situadas no pavimento térreo, e (iii) 571 (quinhentas e setenta e uma) garagens, cujo (1) memorial de incorporação encontra-se devidamente registrado no registro de nº “R.03” da aludida matrícula, datado de 5 de fevereiro de 2009, e (2) “habite-se” e construção encontram-se devidamente averbados na averbação de nº “AV.05” da aludida matrícula, datado de 5 de novembro de 2012.

ENDEREÇO: Rua dos Azulões, Lote 1, Jardim Renascença

| | | | |
|---|------------------|------------------------|--------------|
| COMPLEMENTO: Quadra 2 – Gleba B | CIDADE: São Luís | UF: MA | CEP65075-060 |
| CARTÓRIO: Cartório Geral de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de São Luís, Estado do Maranhão | | | |
| MATRÍCULA-MÃE: 77.433 (posteriormente individualizado em matrículas individuais para cada Unidade) | TIPO: Comercial | IMÓVEL CONSTRUÍDO: Sim | |

Anexo VII ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 05 de setembro de 2013.

MODELO DE ADITAMENTO

TERMO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 18ª E 19ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 12.261.588/0001-16, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”);

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”);

FRANERE COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade com sede na Av. dos Holandeses, 2.020, Calhau, no Município de São Luís, Estado do Maranhão, CEP 65071-380, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.066.229/0001-05, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Franere”); e

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Centralizador”).

Emissora, Agente Fiduciário, Franere e Agente Centralizador, doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, resolvem firmar o presente Termo



Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Aditamento” e “Termo de Securitização”, respectivamente), conforme os termos e condições a seguir descritos.

1. Todos os termos iniciados em maiúsculas utilizados neste Aditamento terão a mesma definição utilizada no Termo de Securitização, salvo se aqui definidos de forma diversa.

2. O presente Aditamento é firmado levando em consideração que:

- i) Emissora vinculou a totalidade do Crédito Imobiliário adquirido por força do Contrato de Cessão aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª e 19ª Séries de sua 1ª Emissão, lastreados no Crédito Imobiliário (“CRI”), por meio do Termo de Securitização, conforme definição a ser dada mais adiante;
- ii) o Plano Empresário foi integralmente liquidado em [data], sendo que a consequente baixa da hipoteca das Unidades foi registrada no Cartório de Imóveis em [data];
- iii) o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades foi celebrado nesta data, juntamente com o Contrato de Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- iv) a Emissora tem interesse em incorporar as Garantias relativas às Unidades e aos Recebíveis ao Patrimônio Separado.

3. Pelo presente Aditamento, a Emissora institui regime fiduciário sobre a alienação fiduciária das Unidades e a cessão fiduciária dos Recebíveis, as quais são vinculadas ao pagamento dos CRI, 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

4. O Agente Fiduciário confirma o registro do regime fiduciário sobre a alienação fiduciária das Unidades e a cessão fiduciária dos Recebíveis, conforme declaração constante do Anexo I deste Aditamento.

5. Para todos os fins de direito, o presente Aditamento será considerado parte integrante do Termo de Securitização.

6. Os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente modificados por este Aditamento são aqui ratificados e permanecem em vigor.

7. Toda e qualquer despesa incorrida por qualquer das Partes na preparação, celebração ou registro do presente Aditamento ou decorrente de suas disposições deverá ser paga pela Franere.

8. O presente aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

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

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

Rio de Janeiro, [data].

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)



(Página de assinaturas 1 de 5 do Termo Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em [data])

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

85



(Página de assinaturas 2 de 5 do Termo Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em [data])

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

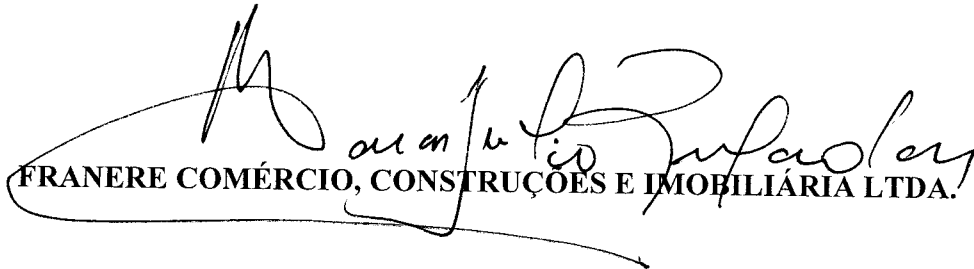
Por:

Cargo:

86



(Página de assinaturas 3 de 5 do Termo Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em [data])


FRANERE COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA.

Por:

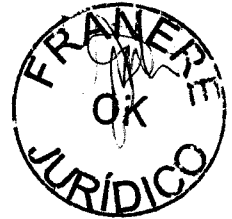
Cargo:

Por:

Cargo:

FRANERY
Com. Construções e Imob. Ltda.

.....
Marcos Vinícius Readas
Diretor



87



(Página de assinaturas 4 de 5 do Termo Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em [data])

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo: **Nelson Santucci Torres
SLWCV LTDA.**

(Página de assinaturas 4 de 5 do Termo Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em [data])

TESTEMUNHAS

1. _____

Nome:

RG:

CPF/MF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF/MF:



Anexo VII-A ao Termo de Securitização de Créditos da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em [data].

ANEXO I AO ADITAMENTO

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

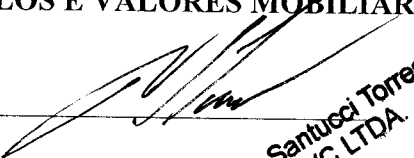
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Instituição Custodiante da CCI”), neste ato por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) vinculada às 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Securitizadora S.A. (qualificada abaixo), declara que, em [data], procedeu, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, de 01 de agosto de 2004, conforme alterada, o registro do regime fiduciário sobre a Alienação Fiduciária das Unidades e a Cessão Fiduciária dos Recebíveis, nesta Instituição Custodiante da CCI.

Tal regime fiduciário foi instituído pela **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, de acordo com o Termo Aditivo ao Termo de Securitização da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, firmado em [data], sendo certo que referidas séries apresentam lastro na CCI.

Rio de Janeiro, [data].

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por:
Cargo:


Nelson Santucci Torres
SLWCVC LTDA.

90

