

deste Instrumento não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á prorrogado o evento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos;

“Documentos da Operação” Significam, em conjunto, as CCBs, os Contratos de Garantia, as Escrituras de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão CCB, o Contrato de Cessão Vendas, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos ora referidos;

“Emissão de CRI”: A emissão dos CRI Sênior da 16ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora e dos CRI Subordinados da 17ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, emitida com lastro nos Créditos Imobiliários;

“Escrituras de Emissão” São, em conjunto, o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”*, celebrado pela Família Paulista Companhia Hipotecaria e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCI CCB; e o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários com garantia real imobiliária e sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”*, celebrados pela Cedente Vendas e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCIs Vendas;

“Empreendimento 1”: É o seguinte Empreendimento, realizado nos termos da Lei nº 4591/64, de titularidade da SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.:

Empreendimento denominado “Condomínio Holiday Park Land I”, aprovado pela Prefeitura de Itaboraí/RJ, pelo Alvará nº 089/2018, com as características abaixo:

- matrícula nº 49.071 do Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição Anexo ao 1º Ofício de Itaboraí;
- data de aprovação: 04/05/2018;
- nº de unidades: 420;
- área total do terreno: 97.534,83m²;

“Empreendimento 2”:

É o seguinte Empreendimento, realizado nos termos da Lei nº 4591/64, de titularidade da SPE Riviera Francesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.:

Empreendimento denominado “Riviera Classic Resort Condominium”, aprovado pela Prefeitura de São Pedro da Aldeia/RJ, pelo Alvará de Licença, com as características abaixo:

- matrícula nº 24.535 do Registro de Imóveis do 1º Distrito de São Pedro da Aldeia;
- data de aprovação: 05/09/2017;
- nº de unidades: 244;
- área total do terreno: 170.888,88m²;

“Empreendimento 3”:

É o seguinte Empreendimento, realizado nos termos da Lei nº 4591/64, de titularidade da SPE Marica 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.:

Empreendimento denominado “Condomínio Solaris Residencial Clube”, aprovado pela Prefeitura de Maricá/RJ, pelo Decreto Municipal nº 71, com as características abaixo:

- matrícula nº 95.384 do Serviço Notarial e Registro Geral de Imóveis de Maricá;
- data de aprovação: 09/07/2012;

- nº de unidades: 563;
- área total do terreno: 334.397,77m²;

“Empreendimento 4”:

É o seguinte Empreendimento, realizado nos termos da Lei nº 4591/64, de titularidade da SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.:

Empreendimento denominado “Condomínio Holiday Park Land II”, aprovado pela Prefeitura de Itaboraí/RJ, pelo Alvará nº 090/2018, com as características abaixo:

- matrícula nº 49.070 do Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição Anexo ao 1º Ofício de Itaboraí;
- data de aprovação: 04/05/2018;
- nº de unidades: 419;
- área total do terreno: 99.470,64m²;

“Empreendimentos”:

Significa, em conjunto, o Empreendimento 1, Empreendimento 2, Empreendimento 3 e Empreendimento 4.

“Escritura de Hipoteca”

Significa a “*Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária*”, lavrada pelo 24º Tabelião de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, celebrada entre a SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., a SPE Riviera Francesa Empreendimentos Imobiliários Ltda e a Emissora nesta data, tendo por objeto o Empreendimento 1, o Empreendimento 2 e o Empreendimento 4;

“Garantias”

Significam, em conjunto, o Aval prestado pelos Avalistas, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Hipoteca e a Cessão Fiduciária;

“ <u>Hipoteca</u> ”:	É a garantia real imobiliária constituída nos termos da Escritura de Hipoteca;
“ <u>IGPM</u> ”	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E Valores MOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.749.264/0001-04;
“ <u>Instrução CVM 414</u> ”	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Lotes/Unidades</u> ”:	São os lotes e/ou unidades autônomas relacionados aos Créditos Fiduciários ou aos Créditos Imobiliários Vendas, de propriedade dos Devedores e da Cedente Vendas, que compõem os Empreendimentos, quando considerados em conjunto;

“Obrigações Garantidas”

Significam (a) as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pelos Devedores e pelos Avalistas, do principal, dos juros, dos encargos moratórios, do custo de pagamento antecipado e dos demais encargos, relativos às CCBs e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de pagamento antecipado ou de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme previsto nas CCBs; (b) o pagamento dos Créditos Imobiliários Vendas, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores Vendas em decorrência dos Contratos de Compra e Venda e da coobrigação; (c) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pelos Devedores, pela Cedente Vendas e/ou pelos Avalistas nos termos dos Documentos da Operação, e suas posteriores alterações, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; (d) todos os pagamentos decorrentes dos CRI, lastreados nos Créditos Imobiliários CCB e nos Créditos Imobiliários Vendas, o que inclui o pagamento das Despesas da Operação e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, remuneração, atualização monetária, multas, juros, etc, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos os Devedores e a Cedente Vendas declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo; e (e) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Cessionária venha a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação e/ou em decorrência

da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias.

“Oferta Restrita”

A presente oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de melhores esforços do CRI Sênior – 16ª série, lastreado nos Créditos Imobiliários, que será emitido através deste Termo de Securitização e que será objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414;

“Pagamento Proporcional”

A Emissora poderá realizar pagamentos proporcionais do Valor de Cessão aos Devedores e à Cedente Vendas, conforme os CRI forem distribuídos e efetivamente integralizados, nos termos previstos no Contrato de Cessão CCB e no Contrato de Cessão Vendas;

“Patrimônio Separado”

Significa o patrimônio constituído em favor dos titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora, composto pelos Créditos Imobiliários, pela Conta Empreendimento 1, pela Conta Empreendimento 2, pela Conta Empreendimento 3, pela Conta Empreendimento 4 e pela Conta Centralizadora, pelas garantias, destinado exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97;

“Período de Capitalização”

Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração anterior e

termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;

“Prêmio de Antecipação”

Prêmio a ser pago pelos Devedores e pela Cedente Vendas, nas hipóteses em que venha a ser realizado o pré-pagamento do saldo devedor das CCBs pelos Devedores e/ou caso realizada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas, equivalente a até 10% (dez) sobre a totalidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários antecipado, conforme metodologia de cálculo prevista neste Termo de Securitização devida até a data do efetivo pagamento, bem demais encargos, multas e acessórios eventualmente devidos;

“Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas”

Obrigações dos Devedores e da Cedente Vendas de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários Vendas na ocorrência dos eventos previstos no Contrato de Cessão Vendas, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas, obrigação essa cumulada com as obrigações decorrentes do Vencimento Antecipado;

“Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas”

Faculdade dos Devedores e da Cedente Vendas de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários Vendas na ocorrência dos eventos previstos no Contrato de Cessão Vendas, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas acrescido do Prêmio de Recompra previsto no Contrato de Cessão Vendas;

“Vencimento Antecipado”

Significa a obrigação dos Devedores e da Cedente Vendas de liquidar antecipadamente a integralidade do saldo devedor das CCBs, cumulado com a obrigação de realizar a Recompra

Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas, acrescidos dos juros, multas e encargos aplicáveis, quando da ocorrência de determinadas situações previstas nas CCBs.

“Termo” ou “Termo de Securitização”

O presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 16ª e 17ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.*”;

“Valor da Cessão”

É o montante a ser pago pela Emissora diretamente aos Devedores, parte por indicação da Cedente CCB, em contrapartida à Cessão dos Créditos Imobiliários CCB, condicionado à efetiva distribuição dos CRI a investidores, na forma prevista no item 2 do Contrato de Cessão CCB, e parte diretamente à Cedente Vendas, em contrapartida à Cessão dos Créditos Imobiliários Vendas, condicionado à efetiva distribuição dos CRI a investidores, na forma prevista no item 2 do Contrato de Cessão Vendas;

“Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas”

Valor que os Devedores e a Cedente Vendas deverão restituir à Emissora em razão da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas ou da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Vendas, calculado na forma prevista no Contrato de Cessão Vendas.

“Valor de Amortização Antecipada”

Valor a ser pago pela Emissora aos titulares dos CRI Sênior nos casos de Amortização Extraordinária dos CRI Sênior, que será correspondente à parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Sênior na data da amortização antecipada, acrescido da remuneração, calculado

na forma deste Termo, e deverá estar limitada a até 98% do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Sênior;

CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de suas 16ª e 17ª Séries da 2ª Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados ao presente Termo, 37 (trinta e sete) CCIs de sua titularidade jurídica, com valor nominal global de R\$ 22.780.916,01 (vinte e dois milhões setecentos e oitenta mil novecentos e dezesseis reais e um centavo), cuja titularidade foi obtida em 05 de setembro de 2018, por intermédio do Contrato de Cessão CCB e do Contrato de Cessão Vendas.

CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão têm o valor nominal previsto na Cláusula 2.2 acima, na Data de Emissão.

3.2. As parcelas dos Créditos Imobiliários a serem pagas pelos Devedores e pelos Devedores Vendas, suas respectivas datas de vencimento e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas no Anexo I às Escrituras de Emissão. A identificação completa dos Empreendimentos aos quais estão vinculados os Créditos Imobiliários foi feita: (a) nas CCBs que originaram os Créditos Imobiliários CCB, bem como nas CCI que representam referidos créditos; e (b) nas CCIs lastreadas nos Créditos Imobiliários Vendas.

3.3. As CCI que representam os Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e as Escrituras de Emissão estão custodiadas pela Instituição Custodiante da CCI, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.4. Os Créditos Imobiliários CCB e, por conseguinte, as CCI que os representam, têm seu valor principal ajustado pelo IGPM, atualizados nos termos das CCBs, bem como estão sujeitos aos juros remuneratórios de 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, também na forma das CCBs. Os Créditos Imobiliários Vendas e, por conseguinte, as CCI que os representam, têm seu valor principal ajustado pelo IGPM, atualizados nos termos dos Compromissos de Compra e Venda, bem como estão sujeitos aos juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês, também na forma dos Compromissos de Compra e Venda.

3.5. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Emissora pela Cedente CCB nos termos do Contrato de Cessão CCB e pela Cedente Vendas nos termos do Contrato de Cessão Vendas, sendo que a transferência das CCI para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão CCB e do Contrato de Cessão Vendas, a Emissora pagará aos Devedores, por indicação expressa da Cedente CCB, e à Cedente Vendas, uma vez verificadas as Condições Precedentes, o Valor da Cessão total de R\$ 20.294.853,16 (vinte milhões duzentos e noventa e quatro mil oitocentos e cinquenta e três reais e dezesseis centavos). O pagamento do Valor da Cessão será realizado nos termos e prazos previstos na Cláusula 2 (e subitens) do Contrato de Cessão CCB e do Contrato de Cessão Vendas, observado, ainda, a Cláusula 1.12 do Contrato de Cessão CCB e Cláusula 1.9 do Contrato de Cessão Vendas. O Valor da Cessão poderá ser pago conforme a implementação das Condições Precedentes previstas na Cláusula 2.3 (e subitens) do Contrato de Cessão CCB e Cláusula 2.3 (e subitens) do Contrato de Cessão Vendas. Os Devedores e a Cedente Vendas poderão receber também, nos termos previstos na Cláusula 2.2.1 do Contrato de Cessão CCB e Contrato de Cessão Vendas, Pagamento Proporcional, conforme os CRI Sênior forem distribuídos e efetivamente integralizados.

3.7. A Emissora poderá resolver a cessão dos Créditos Imobiliários de pleno direito e independentemente de aviso ou notificação aos Devedores, à Cedente Vendas ou à Cedente

CCB, nos termos do artigo 127 do Código Civil, na ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão CCB e Contrato de Cessão Vendas.

3.7.1. Caso ocorra a resolução do Contrato de Cessão CCB e/ou do Contrato de Cessão Vendas, os Devedores e a Cedente Vendas ficarão obrigados a restituir à Emissora o Valor da Cessão eventualmente recebido, devidamente acrescido da remuneração e atualização monetária dos CRI Sênior prevista neste Termo de Securitização.

3.8. De acordo com o disposto nas CCBs, ocorrerá o Vencimento Antecipados dos Créditos Imobiliários CCB nas seguintes hipóteses, além das previstas em lei:

- a. ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro;
- b. caso os Devedores deixem de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária, principal ou acessória, assumida na CCB ou nos demais Documentos da Operação;
- c. caso os Devedores deixem de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação não pecuniária assumida na CCB ou nos demais Documentos da Operação, e não sanem tal descumprimento no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação nesse sentido;
- d. falsidade ou incorreção, em qualquer aspecto relevante assim considerado com aqueles que possam pôr em risco a estrutura da Operação, de qualquer das declarações prestadas pelos os Devedores e/ou pelos Avalistas nas CCBs e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação;
- e. não utilização, pelos Devedores, dos recursos líquidos obtidos com as CCBs para investimento nos Empreendimentos;

f. disposição de ativos dos Devedores que afete de forma negativa e relevante sua capacidade de cumprir as obrigações por eles assumidas nas CCBs e nos demais Documentos da Operação.

g. se os Devedores e/ou os Avalistas sofrerem protesto de títulos ou forem inscritos em qualquer cadastro de órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, em razão do inadimplemento de obrigação cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada pelos Devedores e/ou pelos Avalistas no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Emissora, ou ainda, sem que o valor dos títulos protestados for objeto de sustação judicial ou depósito em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos de sua ocorrência;

h. se os Devedores e/ou os Avalistas forem inscritos no Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo – CCF, ou, ainda, constem informações negativas a seu respeito no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), que a critério da Emissora, possa afetar a sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas, sem que a justificativa para tal apontamento tenha sido apresentada pelos Devedores e/ou pelos Avalistas à Emissora prazo de 15 (quinze dias) contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Emissora ou ainda, sem que o valor dos apontamentos for objeto de processo judicial ou depósito em juízo, que determine a suspensão da exigibilidade do crédito em questão;

i. propositura de qualquer medida judicial ou extrajudicial em face dos Devedores e/ou os Avalistas, cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada pelos Devedores e/ou pelos Avalistas à Emissora no prazo de 15 (quinze dias) contados de sua ciência do referido fato e aceita pela Emissora;