

# PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 25ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

NOVASEC  
UMA EMPRESA DO GRUPO



## NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

Companhia Aberta

Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04533-004  
CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42 – CVM nº 2110-5  
no montante total de, inicialmente,

### R\$150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

Lastreados em créditos imobiliários oriundos de debêntures de colocação privada emitidas pela



## DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

A OFERTA FOI APROVADA PELA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA REALIZADA EM 28 DE SETEMBRO DE 2012, RATIFICADA EM 27 DE ABRIL DE 2015, E NAS REUNIÕES DA DIRETORIA DA EMISSORA REALIZADAS EM 23 DE FEVEREIRO DE 2017 E EM 03 DE ABRIL DE 2017.

CÓDIGO ISIN: BRNSECCRI002 - REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/CRI/2017-013, CONCEDIDO EM 12 DE JUNHO DE 2017.

CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO DA EMISSÃO DOS CRI REALIZADA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "brA+ (sf)"

EMISSÃO DE, INICIALMENTE, 150.000 (CENTO E CINQUENTA MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI"), NOMINATIVOS, ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA ("OFERTA"), DA 25ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA NOVA SECURITIZAÇÃO S.A. ("EMISSORA" OU "SECURITIZADORA"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$1.000,00 (UM MIL REAIS) NA DATA DE EMISSÃO ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO"), DELIBERADA (A) PELA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA REALIZADA EM 28 DE SETEMBRO DE 2012, CONFORME RATIFICADA EM 27 DE ABRIL DE 2015, CUJA ATA FOI REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO ("JUCESP") SOB O Nº 0.461.539/15-9, EM 03 DE JUNHO DE 2015, E PUBLICADA NO JORNAL "O DIA" E NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, EM 11 DE JUNHO DE 2015; E (B) NAS REUNIÕES DE DIRETORIA DA EMISSORA, REALIZADAS EM 23 DE FEVEREIRO DE 2017, CUJA ATA FOI REGISTRADA NA JUCESP SOB O Nº 110.393/17-0, EM 07 DE MARÇO DE 2017, E PUBLICADA NO JORNAL "O DIA", NA EDIÇÃO REFERENTE AOS DIAS 25, 26 E 27 DE MARÇO DE 2017 E NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO EM 25 DE MARÇO DE 2017; E 03 DE ABRIL DE 2017, CUJA ATA FOI REGISTRADA NA JUCESP SOB O Nº 170.091/17-0, EM 10 DE ABRIL DE 2017, E PUBLICADA NO JORNAL "O DIA", NA EDIÇÃO REFERENTE AOS DIAS 14, 15, 16 E 17 DE ABRIL DE 2017 E NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO EM 14 DE ABRIL DE 2017, PERFAZENDO, NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA, 05 DE JUNHO DE 2017 ("DATA DE EMISSÃO"), O MONTANTE DE R\$150.000.000,00 (CENTO E CINQUENTA MILHÕES DE REAIS), OBSERVADO QUE: (I) A OFERTA PODERÁ SER CONCLUÍDA, MESMO EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI, DESDE QUE HAJA COLOCAÇÃO DE CRI EQUIVALENTE A, NO MÍNIMO, R\$20.000.000,00 (VINTE MILHÕES DE REAIS) ("MONTANTE MÍNIMO"); E (II) A EMISSORA, APÓS CONSULTA E CONCORDÂNCIA PRÉVIA DO COORDENADOR LÍDER E DA DEVEDORA, PODERÁ OPTAR POR AUMENTAR A QUANTIDADE DE CRI ORIGINALMENTE OFERTADOS, EM ATÉ 20% (VINTE POR CENTO), NOS TERMOS E CONFORME OS LIMITES ESTABELECIDOS NO ARTIGO 14, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO CVM 400 ("OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL"); E (III) A EMISSORA, APÓS CONSULTA E CONCORDÂNCIA PRÉVIA DO COORDENADOR LÍDER E DA DEVEDORA, COM O PROPÓSITO EXCLUSIVO DE ATENDER O EVENTUAL EXCESSO DE DEMANDA, NOS TERMOS E CONFORME OS LIMITES ESTABELECIDOS NO ARTIGO 24 DA INSTRUÇÃO CVM 400, PODERÁ OPTAR POR DISTRIBUIR UM LOTE SUPLEMENTAR DE CRI DE ATÉ 15% (QUINZE POR CENTO) À QUANTIDADE DE CRI ORIGINALMENTE OFERTADA ("OPÇÃO DE LOTE SUPLEMENTAR"). CASO SEJAM EXERCIDAS A OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL E A OPÇÃO DE LOTE SUPLEMENTAR A OFERTA PODERÁ TOTALIZAR ATÉ R\$202.500.000,00 (DUZENTOS E DOIS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS).

OS CRI SERÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS POR 1 (UMA) CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO EMITIDA PELA EMISSORA, ORIUNDOS DE DEBÊNTURES EMITIDAS PELA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. ("DEBÊNTURES" E "DIRECIONAL" OU "DEVEDORA", RESPECTIVAMENTE), NOS TERMOS DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.", CELEBRADO ENTRE A DIRECIONAL E A PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EM 09 DE MAIO DE 2017, COM A INTERVENIÊNCIA ANUÊNCIA DA EMISSORA E DO AGENTE FIDUCIÁRIO.

OBSERVADOS OS TERMOS E CONDIÇÕES DESCRITOS NA SEÇÃO "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA", OS CRI SERÃO OBJETO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, SEM PREJUÍZO DO COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO PRESTADO PELO COORDENADOR LÍDER, A 100.000 (CEM MIL) CRI. OS CRI ORIUNDOS DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL E/OU DA OPÇÃO DE LOTE SUPLEMENTAR, SE EMITIDOS, SERÃO DISTRIBUÍDOS SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO.

CASO A QUANTIDADE DE CRI EMITIDA SEJA INFERIOR AO NECESSÁRIO PARA Atingir o VALOR TOTAL DA OFERTA, OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO SERÃO AJUSTADOS APENAS PARA REFLETIR A QUANTIDADE CORRETA DE CRI SUBSCRITOS E INTEGRALIZADOS, CONFORME O CASO, E OS CRI QUE NÃO FOREM COLOCADOS NO ÂMBITO DA OFERTA SERÃO CANCELADOS PELA EMISSORA SEM A NECESSIDADE DE APROVAÇÃO PELOS TITULARES DE CRI. A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI SERÁ 05 DE SETEMBRO DE 2019 ("DATA DE VENCIMENTO"). O VALOR NOMINAL UNITÁRIO NÃO SERÁ OBJETO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. A PARTIR DA DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO, OS CRI FARÃO JUS A JUROS REMUNERATÓRIOS, INCIDENTES DE FORMA ANUAL, ANO BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO, CORRESPONDENTES A 100% (CEM POR CENTO) DA TAXA DI, ACRESCIDO DE UM SPREAD DE 0,90% A.A. (NOVENTA CENTÉSIMOS POR CENTO AO ANO). A REMUNERAÇÃO INCIDIRÁ SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO, A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO, E SERÃO PAGOS EM UMA ÚNICA PARCELA, NA DATA DE VENCIMENTO, CALCULADOS EM REGIME DE CAPITALIZAÇÃO COMPOSTA PRO RATA TEMPORIS, ANO BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS. OS CRI SERÃO DEPOSITADOS (I) PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO DO MDA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS ("CETIP"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DA CETIP; E (II) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO POR MEIO DO CETIP21, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA CETIP, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA CETIP. NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI.

A SECURITIZADORA INSTITUIRÁ O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O CRÉDITO IMOBILIÁRIO, INCLUINDO A CONTA CENTRALIZADORA, NOS TERMOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, NA FORMA DO ARTIGO 9º DA LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997, COM A NOMEAÇÃO DA VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., SOCIEDADE LIMITADA COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA FERREIRA DE ARAÚJO, Nº 221, CONJUNTOS 94 E 95, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 22.610.500/0001-88, CONTATO: MARINA PAÑELLA/FLAVIO SCARPELLI, COM TELEFONE (11) 3030-7177, SITE: [HTTP://WWW.VORTXBR.COM/](http://www.vortxbr.com/) E E-MAIL: [AGENTEFIDUCIARIO@VORTXBR.COM](mailto:AGENTEFIDUCIARIO@VORTXBR.COM), COMO AGENTE FIDUCIÁRIO. O CRÉDITO IMOBILIÁRIO OBJETO DO REGIME FIDUCIÁRIO FOI DESTACADO DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA E PASSARAM A CONSTITUIR PATRIMÔNIO SEPARADO, DESTINANDO-SE ESPECIFICAMENTE AO PAGAMENTO DOS CRI E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO REGIME FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 11 DA LEI Nº 9514.

OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADOS ENTRE INVESTIDORES EM GERAL, QUALIFICADOS OU NÃO, PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS RESIDENTES E DOMICILIADAS OU COM SEDE NO BRASIL OU NO EXTERIOR, BEM COMO CLUBES DE INVESTIMENTO REGISTRADOS NA BM&FBOVESPA, ALÉM DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS, FUNDOS DE PENSÃO, ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE RECURSOS DE TERCEIROS REGISTRADAS NA CVM, ENTIDADES AUTORIZADAS A FUNCIONAR PELO BANCO CENTRAL DO BRASIL, CONDOMÍNIOS DESTINADOS À APLICAÇÃO EM CARTEIRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS REGISTRADOS NA CVM, SEGURADORAS, ENTIDADES ABERTAS E FECHADAS DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR E DE CAPITALIZAÇÃO. A OFERTA SERÁ REALIZADA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA, E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA, COM INTERMEDIÇÃO DA XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA LÍDER DA OFERTA ("COORDENADOR LÍDER"). QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER. PODERÃO SER CONVIDADAS OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS PARA O FIM ESPECÍFICO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI NO MERCADO, NA QUALIDADE DE PARTICIPANTES ESPECIAIS. A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE AVALIEM, JUNTAMENTE COM SEUS ACESSORES FINANCEIROS E JURÍDICOS, OS RISCOS DE INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DESTA PROSPECTO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE APLICAR SEUS RECURSOS.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA; DO COORDENADOR LÍDER, DA CETIP, ENTIDADE ADMINISTRADORA DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA SERÃO ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO, E DA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 113 A 135 DESTA PROSPECTO.



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. O registro ou análise prévia da presente Oferta Pública não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, do(s) ofertante(s), das instituições participantes, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos. Este selo não implica recomendação de investimento.

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO



A data deste Prospecto Definitivo é 12 de junho de 2017

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO

<b>DEFINIÇÕES.....</b>	<b>5</b>
<b>DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA.....</b>	<b>9</b>
<b>CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO .....</b>	<b>21</b>
<b>RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>23</b>
<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....</b>	<b>31</b>
<b>IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA.....</b>	<b>33</b>
<b>DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....</b>	<b>37</b>
<b>DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 .....</b>	<b>39</b>
<b>DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 6 E 11, INCISO V DA INSTRUÇÃO CVM 583 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414 .....</b>	<b>41</b>
<b>EXEMPLARES DO PROSPECTO .....</b>	<b>43</b>
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA .....</b>	<b>45</b>
<input type="checkbox"/> <b>ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO.....</b>	<b>45</b>
<input type="checkbox"/> <b>CRÉDITO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>45</b>
<input type="checkbox"/> <b>FLUXOGRAMA DA ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO.....</b>	<b>47</b>
<input type="checkbox"/> <b>FLUXOGRAMA DE PAGAMENTO .....</b>	<b>48</b>
<input type="checkbox"/> <b>AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS .....</b>	<b>49</b>
<input type="checkbox"/> <b>CEDENTE .....</b>	<b>49</b>
<input type="checkbox"/> <b>CONDIÇÕES DA OFERTA .....</b>	<b>49</b>
<input type="checkbox"/> <b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO .....</b>	<b>52</b>
<input type="checkbox"/> <b>VALOR TOTAL DA EMISSÃO.....</b>	<b>53</b>
<input type="checkbox"/> <b>QUANTIDADE DE CRI .....</b>	<b>53</b>
<input type="checkbox"/> <b>DISTRIBUIÇÃO PARCIAL .....</b>	<b>53</b>
<input type="checkbox"/> <b>COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO.....</b>	<b>53</b>
<input type="checkbox"/> <b>NÚMERO DE SÉRIES .....</b>	<b>54</b>
<input type="checkbox"/> <b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI .....</b>	<b>54</b>
<input type="checkbox"/> <b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....</b>	<b>54</b>
<input type="checkbox"/> <b>GARANTIA .....</b>	<b>54</b>
<input type="checkbox"/> <b>FORMA DOS CRI .....</b>	<b>54</b>
<input type="checkbox"/> <b>DATA DE VENCIMENTO.....</b>	<b>55</b>
<input type="checkbox"/> <b>REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO, NEGOCIAÇÃO E CUSTÓDIA ELETRÔNICA.....</b>	<b>55</b>
<input type="checkbox"/> <b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA .....</b>	<b>55</b>
<input type="checkbox"/> <b>REMUNERAÇÃO .....</b>	<b>55</b>
<input type="checkbox"/> <b>AMORTIZAÇÃO DOS CRI .....</b>	<b>57</b>
<input type="checkbox"/> <b>PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO.....</b>	<b>58</b>
<input type="checkbox"/> <b>ENCARGOS MORATÓRIOS .....</b>	<b>58</b>
<input type="checkbox"/> <b>ATRASO NO RECEBIMENTO DE PAGAMENTOS.....</b>	<b>58</b>
<input type="checkbox"/> <b>LOCAL DE PAGAMENTO.....</b>	<b>58</b>
<input type="checkbox"/> <b>UTILIZAÇÃO DE CONTRATOS DERIVATIVOS QUE POSSAM ALTERAR O FLUXO DE PAGAMENTOS DOS CRI .....</b>	<b>58</b>
<input type="checkbox"/> <b>PRORROGAÇÃO DE PRAZOS DE PAGAMENTO.....</b>	<b>58</b>
<input type="checkbox"/> <b>DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DOS TITULARES DE CRI .....</b>	<b>59</b>
<input type="checkbox"/> <b>SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....</b>	<b>59</b>
<input type="checkbox"/> <b>PROCEDIMENTO DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....</b>	<b>59</b>
<input type="checkbox"/> <b>VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI .....</b>	<b>60</b>
<input type="checkbox"/> <b>REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>64</b>
<input type="checkbox"/> <b>LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>65</b>

<input type="checkbox"/> ASSEMBLEIA GERAL .....	66
<input type="checkbox"/> DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO .....	67
<input type="checkbox"/> CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA .....	72
<input type="checkbox"/> PRAZO DE COLOCAÇÃO .....	72
<input type="checkbox"/> PÚBLICO ALVO DA OFERTA .....	73
<input type="checkbox"/> INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO .....	73
<input type="checkbox"/> PUBLICIDADE .....	73
<input type="checkbox"/> SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA .....	73
<input type="checkbox"/> INFORMAÇÕES ADICIONAIS .....	75
<b>DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA.....</b>	<b>77</b>
<b>PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA ....</b>	<b>79</b>
<input type="checkbox"/> CARACTERÍSTICAS GERAIS .....	79
<input type="checkbox"/> PERÍODO DE RESERVA .....	80
<input type="checkbox"/> PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA.....	80
<input type="checkbox"/> INÍCIO DA OFERTA .....	80
<input type="checkbox"/> PRAZO MÁXIMO DE COLOCAÇÃO .....	81
<input type="checkbox"/> PROCEDIMENTOS DE SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E ENCERRAMENTO DA OFERTA.....	81
<input type="checkbox"/> DATAS DE INTEGRALIZAÇÃO .....	82
<input type="checkbox"/> REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO.....	83
<input type="checkbox"/> CONDIÇÕES DE REVENDA DOS CRI NA HIPÓTESE DE EXERCÍCIO DO COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO .....	83
<input type="checkbox"/> CONTRATAÇÃO DE PARTICIPANTES ESPECIAIS .....	83
<input type="checkbox"/> INSTITUIÇÕES CONTRATADAS PELA EMISSORA.....	83
<b>PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, CETIP, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE .....</b>	<b>85</b>
<input type="checkbox"/> AGENTE FIDUCIÁRIO .....	85
<input type="checkbox"/> BANCO LIQUIDANTE E ESCRITURADOR .....	85
<input type="checkbox"/> CETIP.....	85
<input type="checkbox"/> CUSTODIANTE.....	85
<input type="checkbox"/> AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	86
<b>AGENTE FIDUCIÁRIO.....</b>	<b>87</b>
<input type="checkbox"/> OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	87
<input type="checkbox"/> SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	91
<b>SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA .....</b>	<b>93</b>
<input type="checkbox"/> TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	93
<input type="checkbox"/> ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI .....	93
<input type="checkbox"/> CONTRATO DE CESSÃO.....	94
<input type="checkbox"/> CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....	95
<input type="checkbox"/> ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES .....	98
<input type="checkbox"/> CONTRATO DE ESCRITURAÇÃO E DE BANCO LIQUIDANTE .....	99
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>101</b>
<b>OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA .....</b>	<b>105</b>
<b>CARACTERÍSTICAS GERAIS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO.....</b>	<b>107</b>
<b>VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO.....</b>	<b>107</b>
<b>TAXA DE JUROS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>107</b>
<b>CORREÇÃO MONETÁRIA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO.....</b>	<b>107</b>
<b>PRAZO DE VENCIMENTO DAS DEBÊNTURES.....</b>	<b>107</b>
<b>FLUXO DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES.....</b>	<b>107</b>
<b>NATUREZA DOS CRÉDITOS CEDIDOS E DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS RELEVANTES.....</b>	<b>107</b>
<b>TIPOS DE GARANTIAS .....</b>	<b>108</b>
<b>DEVEDORA.....</b>	<b>108</b>
<b>AUTORIZAÇÃO PARA CESSÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>109</b>
<b>CONDIÇÕES DE CESSÃO .....</b>	<b>109</b>
<b>PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA E PAGAMENTO PELO AGENTE FIDUCIÁRIO E DE OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO EM RELAÇÃO A INADIMPLÊNCIAS, PERDAS, FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO .....</b>	<b>109</b>

POSSIBILIDADE DE O CRÉDITO IMOBILIÁRIO SER ACRESCIDO, REMOVIDO OU SUBSTITUÍDO .....	109
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA, GESTÃO, CUSTÓDIA E COBRANÇA DE CRÉDITOS INADIMPLIDOS.....	109
PROCEDIMENTOS PARA RECEBIMENTO E COBRANÇA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO E SEGREGAÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO.....	110
PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO CUSTODIANTE E AGENTE FIDUCIÁRIO PARA A VERIFICAÇÃO DO LASTRO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO .....	110
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA DIRECIONAL.....	111
INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE INADIMPLENTOS, PERDAS E PRÉ-PAGAMENTO.....	111
GARANTIAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO .....	111
NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO.....	111
SUBSTITUIÇÃO, ACRÉSCIMO E REMOÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO .....	111
TAXA DE DESCONTO NA AQUISIÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO .....	111
<b>FATORES DE RISCO.....</b>	<b>113</b>
RISCOS DA OPERAÇÃO.....	113
RISCOS DOS CRI E DA OFERTA.....	115
RISCOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO.....	116
RISCOS RELACIONADOS À DIRECIONAL .....	118
RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO .....	130
RISCOS RELACIONADOS À CEDENTE.....	130
RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA.....	131
RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS .....	133
<b>SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL .....</b>	<b>137</b>
VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	137
O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI .....	137
EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO .....	138
COMPANHIAS SECURITIZADORAS .....	138
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS .....	138
OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.....	139
REGIME FIDUCIÁRIO.....	139
MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01 .....	140
<b>TRIBUTAÇÃO DOS CRI.....</b>	<b>141</b>
<input type="checkbox"/> IMPOSTO DE RENDA (IR) .....	141
<input type="checkbox"/> CONTRIBUIÇÃO AO PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL (PIS) E CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL (COFINS) .....	142
<input type="checkbox"/> IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS (IOF) .....	143
<b>SUMÁRIO DA EMISSORA.....</b>	<b>145</b>
<input type="checkbox"/> BREVE HISTÓRICO.....	145
<input type="checkbox"/> NEGÓCIOS, PROCESSOS PRODUTIVOS, PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS .....	145
<input type="checkbox"/> DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS EM DESENVOLVIMENTO .....	145
<input type="checkbox"/> ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA .....	145
<input type="checkbox"/> CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO .....	145
<input type="checkbox"/> DIRETORIA .....	147
<input type="checkbox"/> DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E PRINCIPAIS ACIONISTAS DA SECURITIZADORA .....	149
<input type="checkbox"/> DESCRIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA EMISSORA .....	149
<input type="checkbox"/> OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS .....	149
<input type="checkbox"/> PENDÊNCIAS JUDICIAIS E TRABALHISTAS .....	149
<input type="checkbox"/> RELACIONAMENTO COM FORNECEDORES E CLIENTES .....	150
<input type="checkbox"/> RELAÇÃO DE DEPENDÊNCIA DOS MERCADOS NACIONAIS E/OU ESTRANGEIROS .....	150
<input type="checkbox"/> NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS E POLÍTICA DE RECURSOS HUMANOS .....	150
<input type="checkbox"/> CONCORRENTES .....	150
<input type="checkbox"/> AUDITORES INDEPENDENTES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS .....	150

<input type="checkbox"/> CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DA EMISSORA .....	150
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AO COORDENADOR LÍDER.....</b>	<b>153</b>
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA .....</b>	<b>155</b>
<input type="checkbox"/> HISTÓRICO .....	155
<input type="checkbox"/> PRINCIPAIS EVENTOS SOCIETÁRIOS.....	158
<input type="checkbox"/> ORGANOGRAMA SOCIETÁRIO .....	159
<input type="checkbox"/> OBJETO SOCIAL .....	159
<input type="checkbox"/> CAPITAL SOCIAL .....	159
<input type="checkbox"/> ADMINISTRAÇÃO .....	160
<input type="checkbox"/> MERCADO DE ATUAÇÃO.....	160
<input type="checkbox"/> PRINCIPAIS CONCORRENTES.....	162
<input type="checkbox"/> MODELO DE NEGÓCIOS .....	163
<input type="checkbox"/> DESTAQUES OPERACIONAIS.....	166
<input type="checkbox"/> VENDAS .....	168
<input type="checkbox"/> DESTAQUES FINANCEIROS.....	173
<input type="checkbox"/> RESULTADOS DA DIRECIONAL COMPARADOS A OUTRAS COMPANHIAS ABERTAS DO SETOR - DESTAQUES.....	176
<input type="checkbox"/> CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA.....	176
<input type="checkbox"/> ÍNDICES FINANCEIROS .....	177
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE.....</b>	<b>179</b>
<b>RELACIONAMENTOS .....</b>	<b>181</b>
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA .....	181
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DIRECIONAL .....	181
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A CEDENTE.....	181
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO .....	181
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CUSTODIANTE .....	181
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O BANCO LIQUIDANTE .....	182
ENTRE A EMISSORA E A DIRECIONAL .....	182
ENTRE A EMISSORA E A CEDENTE .....	182
ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO.....	182
ENTRE A EMISSORA E O CUSTODIANTE .....	182
ENTRE A EMISSORA E O BANCO LIQUIDANTE .....	182
ENTRE A DIRECIONAL E A CEDENTE .....	182
ENTRE A DIRECIONAL E O AGENTE FIDUCIÁRIO.....	183
ENTRE A DIRECIONAL E O CUSTODIANTE .....	183
ENTRE A DIRECIONAL E O BANCO LIQUIDANTE.....	183
ENTRE A CEDENTE E O AGENTE FIDUCIÁRIO .....	183
ENTRE A CEDENTE E O CUSTODIANTE .....	184
ENTRE A CEDENTE E O BANCO LIQUIDANTE .....	184
ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E O CUSTODIANTE.....	184
ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E O BANCO LIQUIDANTE .....	184
<b>ANEXOS .....</b>	<b>185</b>
<b>ANEXO I - ATA DAS REUNIÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DA     DIRETORIA DA EMISSORA .....</b>	<b>187</b>
<b>ANEXO II - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA .....</b>	<b>201</b>
<b>ANEXO III - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES .....</b>	<b>213</b>
<b>ANEXO IV - TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....</b>	<b>259</b>
<b>ANEXO V - CONTRATO DE CESSÃO.....</b>	<b>353</b>
<b>ANEXO VI - RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO .....</b>	<b>391</b>
<b>ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA EMISSORA .....</b>	<b>399</b>
<b>ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER .....</b>	<b>403</b>
<b>ANEXO IX - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....</b>	<b>407</b>

## DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Definitivo, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Definitivo que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

<b><u>"Agência de Classificação de Risco":</u></b>	<b>STANDARD &amp; POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.,</b> com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 18º andar, CEP 05426-100, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.295.585/0001-40;
<b><u>"Agente Fiduciário" ou "Custodiante":</u></b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,</b> sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, cj. 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;
<b><u>"ANBIMA":</u></b>	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA,</b> pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77;
<b><u>"Anúncio de Encerramento":</u></b>	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da CETIP, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
<b><u>"Anúncio de Início":</u></b>	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da CETIP, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
<b><u>"Assembleia Geral dos Titulares de CRI" ou "Assembleia Geral":</u></b>	A Assembleia Geral dos titulares de CRI, na forma da Cláusula 7ª do Termo de Securitização e da seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta - Assembleia Geral", na página 66 deste Prospecto Definitivo;

<b><u>“Aviso ao Mercado”:</u></b>	O aviso ao mercado, publicado pela Emissora e pelo Coordenador Líder no jornal “Valor Econômico” em 12 de maio de 2017, e divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da CETIP, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400;
<b><u>“Banco Liquidante”:</u></b>	O <b>ITAU UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara,, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;
<b><u>“BM&amp;FBOVESPA”:</u></b>	A <b>BM&amp;FBOVESPA S.A. – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS</b> , sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro;
<b><u>“Boletim de Subscrição”:</u></b>	O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
<b><u>“Brasil” ou “País”:</u></b>	A República Federativa do Brasil;
<b><u>“CCI”:</u></b>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora para representação do Crédito Imobiliário, nos termos do “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a forma Escritural</i> ”, celebrado entre a Emissora e o Custodiante, Anexo V ao Termo de Securitização.
<b><u>“Cedente”:</u></b>	A <b>PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o número 26.912.884/0001-44;
<b><u>“CETIP”:</u></b>	A <b>CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 7º (parte), 10º e 11º andares, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.105/0001-91;
<b><u>“CETIP21”:</u></b>	O módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP;

<b><u>"CMN":</u></b>	O Conselho Monetário Nacional;
<b><u>"CNPJ/MF":</u></b>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
<b><u>"Código Civil":</u></b>	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<b><u>"COFINS":</u></b>	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
<b><u>"Comissionamento":</u></b>	Significa a comissão a ser paga ao Coordenador Líder, conforme descrita na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 77 deste Prospecto;
<b><u>"Compromisso de Subscrição":</u></b>	O compromisso assumido pelo Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, desde que atendidas as condições precedentes previstas na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, de subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre (i) 100.000 (cem mil) CRI; e (ii) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, a ser exercido ao final do Prazo Máximo de Colocação, caso não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a 100.000 (cem mil) CRI e desde que não ocorra neste período nenhuma ação da Agência de Classificação de Risco que rebaixe o rating da Oferta, resultando em um rating inferior a A, em escala local, independentemente da perspectiva.
<b><u>"Conta Centralizadora":</u></b>	A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (nº 237), sob o nº 64119-7, agência 1322, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos ao Crédito Imobiliário;
<b><u>"Contrato de Cessão":</u></b>	O <i>"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças"</i> , celebrado em 09 de maio de 2017, entre a Emissora, a Cedente e a Direcional;

<b><u>"Contrato de Distribuição":</u></b>	O " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A.</i> ", celebrado em 09 de maio de 2017 entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e a Cedente;
<b><u>"Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante":</u></b>	O " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificados de Recebíveis Imobiliários</i> ", celebrado entre a Emissora e o Escriturador, em 07 de agosto de 2014, por meio do qual o Escriturador foi contratado para o exercício das funções de escrituração dos CRI e indicação do Banco Liquidante.
<b><u>"Controle" (bem como os correlatos "Controlar" ou "Controlada"):</u></b>	Conforme previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<b><u>"Controlador":</u></b>	Significa qualquer acionista controlador (conforme definição de Controle) da Emissora ou da Direcional;
<b><u>"Coordenador Líder" ou "Coordenador":</u></b>	A <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78;
<b><u>"Crédito Imobiliário":</u></b>	O crédito imobiliário representado pela CCI e oriundo das Debêntures, com valor total da emissão de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
<b><u>"CRI":</u></b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 25ª série da 1ª emissão da Emissora;
<b><u>"CRI em Circulação"</u></b> para fins de quórum:	Todo(s) o(s) CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de sociedades por ela Controladas;
<b><u>"CSLL":</u></b>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<b><u>"CVM":</u></b>	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM;
<b><u>"Data de Emissão":</u></b>	A data de emissão dos CRI, qual seja, 05 de junho de 2017;
<b><u>"Data de Emissão da CCI":</u></b>	A data de emissão da CCI, qual seja 05 de junho de 2017;

<b><u>"Data de Emissão das Debêntures":</u></b>	A data de emissão das Debêntures, qual seja 05 de junho de 2017;
<b><u>"Datas de Integralização":</u></b>	As datas em que os CRI forem integralizados, durante o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" deste Prospecto, em moeda corrente nacional, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Primeira Data de Integralização até a data da sua efetiva integralização;
<b><u>"Data de Vencimento dos CRI":</u></b>	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 05 de setembro de 2019;
<b><u>"Data de Vencimento das Debêntures":</u></b>	A data de vencimento das Debêntures, qual seja, 04 de setembro de 2019;
<b><u>"Debêntures":</u></b>	As 202.500 (duzentas e duas mil e quinhentas) debêntures, em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª emissão da Direcional, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
<b><u>"Despesas":</u></b>	As Despesas Extraordinárias e as Despesas Ordinárias, quando referidas conjuntamente;
<b><u>"Despesas Extraordinárias":</u></b>	As despesas incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora listadas na seção "Despesas da Oferta e da Emissão deste Prospecto";
<b><u>"Despesas Ordinárias":</u></b>	As despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, sem limitação, as despesas flat descritas no Anexo II ao Contrato de Cessão e as listadas na seção "Despesas da Oferta e da Emissão deste Prospecto";
<b><u>"Dias Úteis":</u></b>	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<b><u>"Direcional" ou "Devedora":</u></b>	<b>DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.</b> , qualificada no preâmbulo.
<b><u>"Distribuição Parcial":</u></b>	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível, para que a Oferta seja mantida.

	<p>Havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: <b>(i)</b> da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou <b>(ii)</b> de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.</p> <p>Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados.</p>
<b><u>“Documentos da Operação”:</u></b>	<p>Em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; e (vii) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;</p>
<b><u>“Emissão”:</u></b>	<p>A presente emissão dos CRI;</p>
<b><u>“Emissora” ou “Securitizadora”:</u></b>	<p>A <b>NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.</b>, qualificada no preâmbulo;</p>
<b><u>“Empreendimentos Imobiliários Elegíveis”:</u></b>	<p>Significam os empreendimentos imobiliários listados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e descritos na seção “Destinação dos Recursos da Oferta” deste Prospecto, aos quais serão destinados os recursos captados com a Oferta.</p>
<b><u>“Encargos Moratórios”:</u></b>	<p>Correspondem <b>(i)</b> aos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, <b>(ii)</b> à multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso;</p>
<b><u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u></b>	<p>O “<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i>”, celebrado em 09 de maio de 2017, para a emissão da CCI representativa do Crédito Imobiliário, a qual será vinculada aos CRI;</p>

<b><u>"Escritura de Emissão de Debêntures":</u></b>	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Direcional Engenharia S.A.</i> ", celebrado em 09 de maio de 2017, entre a Devedora e a Cedente, com a interveniência anuência da Emissora e do Agente Fiduciário;
<b><u>"Escriturador":</u></b>	<b>ITAU CORRETORA DE VALORES S/A</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
<b><u>"Eventos de Vencimento Antecipado":</u></b>	Os eventos que poderão ensejar o vencimento antecipado dos CRI, conforme previsto na seção " <i>Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Vencimento Antecipado Automático e Não Automático dos CRI</i> ";
<b><u>"IGP-M":</u></b>	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<b><u>"IPCA":</u></b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<b><u>"Instrução CVM 358":</u></b>	A Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<b><u>"Instrução CVM 400":</u></b>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<b><u>"Instrução CVM 414":</u></b>	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<b><u>"Instrução CVM 505":</u></b>	A Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
<b><u>"Instrução CVM 539":</u></b>	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<b><u>"Instrução CVM 541":</u></b>	A Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada;
<b><u>"Instrução CVM 583":</u></b>	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;

<b><u>"Investidores" ou "Titulares de CRI":</u></b>	Significam os investidores em geral, qualificados ou não, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, bem como clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização;
<b><u>"IOF/Câmbio":</u></b>	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
<b><u>"IOF/Títulos":</u></b>	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
<b><u>"IRRF":</u></b>	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
<b><u>"IRPJ":</u></b>	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
<b><u>"JUCEMG":</u></b>	Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;
<b><u>"Lei 6.385":</u></b>	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<b><u>"Lei 8.981":</u></b>	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
<b><u>"Lei 9.514":</u></b>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<b><u>"Lei 10.931":</u></b>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<b><u>"Lei 11.033":</u></b>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<b><u>"Lei das Sociedades por Ações":</u></b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b><u>"MDA":</u></b>	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP;
<b><u>"Montante Mínimo":</u></b>	O montante de, no mínimo, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), a ser distribuído no âmbito da Oferta;

<p><b><u>"Oferta":</u></b></p>	<p>A oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, a qual: <b>(i)</b> é destinada aos Investidores; <b>(ii)</b> será intermediada pelo Coordenador Líder; e <b>(iii)</b> dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;</p>
<p><b><u>"Ônus":</u></b></p>	<p><b>(i)</b> Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou <b>(ii)</b> qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou <b>(iii)</b> qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
<p><b><u>"Opção de Lote Adicional":</u></b></p>	<p>A opção da Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Direcional, de aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 20% (vinte por cento), destinados a atender o eventual excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;</p>
<p><b><u>"Opção de Lote Suplementar":</u></b></p>	<p>A opção da Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Direcional, de distribuir um lote suplementar de CRI de até 15% (quinze por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 e no artigo 14, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400;</p>
<p><b><u>"Participantes Especiais":</u></b></p>	<p>Outras instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e de cada Termo de Adesão conforme celebrados entre o Coordenador Líder e cada Instituição Participante. A relação de Participantes Especiais poderá ser obtida com o Coordenador Líder da Oferta;</p>

<b><u>“Patrimônio Separado”:</u></b>	O patrimônio separado da Emissora, que deverá destacar-se do seu patrimônio comum, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<b><u>“Pessoas Vinculadas”:</u></b>	Quaisquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores do Coordenador Líder e/ou de qualquer das Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou de qualquer das Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou a qualquer das Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou qualquer das Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou das Participantes Especiais; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou a qualquer das Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;
<b><u>“PIS”:</u></b>	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
<b><u>“Prazo Máximo de Colocação”:</u></b>	O prazo máximo de colocação dos CRI, de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400;
<b><u>“Preço de Integralização”:</u></b>	Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: <b>(i)</b> na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e <b>(ii)</b> nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização;

<b><u>"Primeira Data de Integralização":</u></b>	A primeira data em que os CRI forem integralizados;
<b><u>"Prospecto Definitivo" ou "Prospecto":</u></b>	O presente prospecto definitivo da Oferta;
<b><u>"Prospecto Preliminar":</u></b>	O prospecto preliminar da Oferta;
<b><u>"Regime Fiduciário":</u></b>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514;
<b><u>"Remuneração":</u></b>	A remuneração que será paga aos Titulares de CRI incidirá sobre o Valor Nominal Unitário, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ( <i>spread</i> ) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante no Termo de Securitização;
<b><u>"Remuneração das Debêntures":</u></b>	A remuneração que será paga ao titular das Debêntures incidirá sobre o valor nominal unitário das Debêntures, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ( <i>spread</i> ) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira data de integralização das Debêntures até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures;

<b><u>"SPE Investidas":</u></b>	Significam as sociedades de propósito específico controladas pela Devedora para desenvolvimento de empreendimentos, conforme listadas no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures e neste Prospecto, na seção "Destinação dos Recursos"
<b><u>"Taxa de Administração":</u></b>	Significa a remuneração que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M no período anterior, sendo que a primeira parcela será descontada do pagamento do Valor da Cessão, e as demais serão pagas mensalmente pela Devedora diretamente à Emissora. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
<b><u>"Taxa DI":</u></b>	A variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI over extra grupo de um dia, calculadas e divulgadas pela CETIP, no informativo diário, disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.cetip.com.br">http://www.cetip.com.br</a> ), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano, conforme definido na Cláusula 5 do Termo de Securitização;
<b><u>"Taxa SELIC":</u></b>	A taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
<b><u>"Taxa Substitutiva":</u></b>	O novo parâmetro a ser aplicável em caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a ser definido, pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, conforme disposto na seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta" deste Prospecto.
<b><u>"Termo de Adesão":</u></b>	Cada <i>"Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A."</i> , celebrados entre o Coordenador Líder e cada Instituição Participante;

<p><b><u>“Termo de Securitização” ou “Termo”:</u></b></p>	<p>O “Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da <i>Nova Securitização S.A.</i>” celebrado em 09 de maio de 2017, entre a Emissora e o Agente Fiduciário;</p>
<p><b><u>“Valor da Cessão”:</u></b></p>	<p>A importância que a Emissora pagará à Cedente pela aquisição do Crédito Imobiliário, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão;</p>
<p><b><u>“Valor Nominal Unitário”:</u></b></p>	<p>Na Data de Emissão, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais);</p>
<p><b><u>“Valor Total da Emissão”:</u></b></p>	<p>Na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observado que: <b>(i)</b> a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo; e <b>(ii)</b> o valor total originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar isto é, em até 52.500 (cinquenta e dois mil e quinhentos) CRI, equivalentes a até R\$52.500.000,00 (cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais), totalizando o valor de até R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais).</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA**

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no anexo III e anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também **(i)** a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e **(ii)** análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

- [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", clicar em "Documentos e Informações de Companhias", buscar "Nova Securitização S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Nova Securitização S.A.". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência").

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2015, 2014 e 2013 podem ser encontradas no seguinte website:

- [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", clicar em "Documentos e Informações de Companhias", buscar "Nova Securitização S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Nova Securitização S.A.". Posteriormente, selecionar "DFP" ou "ITR", conforme o caso)

As informações divulgadas pela Direcional acerca de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2016, 2015 e 2014 podem ser encontradas nos seguintes links:

- [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, acessar "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", depois clicar em "Documentos e Informações de Companhia" buscar por "Direcional Engenharia", e selecionar "ITR" ou "DFP", conforme o caso).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO**

Este Prospecto Definitivo inclui estimativas e projeções, inclusive na Seção “Fatores de Risco”, deste Prospecto Definitivo.

As presentes estimativas e declarações estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios da Emissora, da Direcional e/ou da Cedente, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- (i) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;
- (ii) dificuldades técnicas nas suas atividades;
- (iii) alterações nos negócios da Emissora ou da Cedente;
- (iv) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Definitivo;
- (v) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- (vi) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- (vii) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Direcional e/ou pela Cedente e cumprimento de suas obrigações financeiras;
- (viii) capacidade de pagamento das obrigações contraídas pela Cedente em decorrência da subscrição das Debêntures;
- (ix) capacidade da Direcional e/ou da Cedente de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão; e/ou
- (x) outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Definitivo e nos itens 4.1. Fatores de Risco e 5.1. Riscos de Mercado do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Definitivo.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Definitivo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora, da Direcional e/ou da Cedente podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

## RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRI. **Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização e, em especial, a Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Definitivo.** Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem ao Crédito Imobiliário, vide a seção “Informações Relativas à Oferta” deste Prospecto Definitivo.

<b>Securitizadora</b>	Nova Securitização S.A., companhia aberta, Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42;
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78;
<b>Agente Fiduciário</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, cj. 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;
<b>Escriturador</b>	<b>ITAU CORRETORA DE VALORES S/A</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
<b>Banco Liquidante</b>	<b>ITAU UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;

<b>Autorizações Societárias</b>	<p>A emissão e a oferta dos certificados de recebíveis imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora foi devidamente aprovada por deliberação (a) na reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 28 de setembro de 2012, conforme ratificada em 27 de abril de 2015, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 0.461.539/15-9, em 03 de junho de 2015, e publicada no jornal "O Dia" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 11 de junho de 2015; e (b) nas reuniões de diretoria da Emissora, realizadas em 23 de fevereiro de 2017, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 110.393/17-0, em 07 de março de 2017, e publicada no jornal "O Dia", na edição referente aos dias 25, 26 e 27 de março de 2017 e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 25 de março de 2017; e 03 de abril de 2017, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 170.091/17-0, em 10 de abril de 2017, e publicada no jornal "O Dia", na edição referente aos dias 14, 15, 16 e 17 de abril de 2017 e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 14 de abril de 2017.</p>
<b>Crédito Imobiliário</b>	<p>A subscrição das Debêntures, a cessão do Crédito Imobiliário e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados nas reuniões de sócios da Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizadas em 23 de fevereiro de 2017 e em 04 de abril de 2017, cujas atas foram arquivadas na JUCEMG em 26 de fevereiro de 2017, sob o nº 6232505, e em 05 de abril de 2017, sob o nº 6255496, respectivamente.</p> <p>A emissão dos CRI e a emissão das Debêntures, foram aprovadas nas reuniões do conselho de administração da Direcional, realizadas em 23 de fevereiro de 2017 e em 04 de abril de 2017, cujas atas foram arquivadas na JUCEMG em 02 de março de 2017, sob o nº 6233308, e em 06 de abril de 2017, sob o nº 6256556, respectivamente.</p> <p>Os créditos representados pela CCI e oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<b>Código ISIN</b>	BRNSECCRI002.

<b>Local e Data de Emissão dos CRI objeto da Oferta</b>	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a data de emissão dos CRI, 05 de junho de 2017.
<b>Montante Mínimo</b>	O montante de, no mínimo, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), a ser distribuído no âmbito da Oferta.
<b>Compromisso de Subscrição</b>	O Coordenador Líder deverá, ao final do Prazo Máximo de Colocação, desde que atendidas as condições precedentes previstas na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, caso não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a 100.000 (cem mil) CRI, e desde que não ocorra neste período nenhuma ação da Agência de Classificação de Risco que rebaixe o rating da Oferta, resultando em um rating inferior a A, em escala local, independentemente da perspectiva, subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre (i) 100.000 (cem mil) CRI; e (ii) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação. Caso por qualquer motivo alguma condição precedente descrita na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição seja descumprida, mas o Coordenador Líder decida não encerrar a Oferta, a seu critério, o Compromisso de Subscrição continuará válido nos termos da Cláusula 5.21.2 do Contrato de Distribuição.
<b>Distribuição Parcial</b>	<p>A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível.</p> <p>Havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: <b>(i)</b> da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou <b>(ii)</b> de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.</p> <p>Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados.</p> <p><b>A ocorrência de distribuição parcial da Oferta poderá ocasionar riscos aos Investidores, notadamente de liquidez, conforme descrito no fator de risco "Ocorrência de distribuição parcial", na página 53 deste Prospecto Definitivo.</b></p>

<b>Valor Total da Emissão</b>	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observado que: <b>(i)</b> a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo; e <b>(ii)</b> o valor total originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar isto é, em até 52.500 (cinquenta e dois mil e quinhentos) CRI, equivalentes a até R\$52.500.000,00 (cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais)
<b>Quantidade de CRI</b>	Serão emitidos 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, observado: <b>(i)</b> que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e <b>(iii)</b> o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.
<b>Valor Nominal Unitário</b>	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>Oferta</b>	Os CRI da 25ª (vigésima quinta) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, que serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400.
<b>Lastro dos CRI</b>	Crédito Imobiliário, representado pela CCI emitida pela Emissora, sob forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade do Crédito Imobiliário.
<b>Emitente da CCI</b>	A Emissora.
<b>Data de Emissão da CCI</b>	A data de emissão da CCI é 05 de junho de 2017.
<b>Valor Total da CCI</b>	O valor nominal da CCI totalizará R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão da CCI.
<b>Forma dos CRI</b>	Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.
<b>Atualização Monetária</b>	Os CRI não serão objeto de atualização monetária.

<b>Remuneração</b>	A partir da Primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes de forma anual, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um <i>spread</i> de 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), calculada a partir da Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização.
<b>Data de Vencimento dos CRI</b>	A data de vencimento efetiva dos CRI será 05 de setembro de 2019.
<b>Pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI</b>	A Remuneração e a Amortização dos CRI serão pagos em parcela única, na Data de Vencimento dos CRI.
<b>Possibilidade de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI</b>	É vedada a amortização antecipada facultativa ou resgate antecipado facultativo dos CRI, inclusive a exclusivo critério da Emissora.
<b>Regime Fiduciário</b>	Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Securitização, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI.
<b>Garantia</b>	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.
<b>Cessão do Crédito Imobiliário</b>	A cessão do Crédito Imobiliário será realizada na data em que a última das condições precedentes tiver sido atendida (ou quando for objeto de renúncia pela Emissora, na forma prevista no Contrato de Cessão).
<b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b>	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na cláusula 12.1 do Termo de Securitização e na seção "Informações Relativas à Oferta - Liquidação do Patrimônio Separado" deste Prospecto, o Agente Fiduciário deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral deliberar sobre tal liquidação, conforme descrito na seção Informações Relativas à Oferta - Assembleia Geral" deste Prospecto Definitivo.
<b>Boletim de Subscrição</b>	<p>A aquisição dos CRI será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição pelos Investidores, que estarão sujeitos aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos nos seus respectivos Boletins de Subscrição.</p> <p>O Boletim de Subscrição será assinado somente após o registro definitivo da Oferta pela CVM e durante o Prazo Máximo de Colocação.</p>

<b>Preço de Integralização e Forma de Integralização</b>	Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional: <b>(i)</b> na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e <b>(ii)</b> nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.
<b>Registro para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica</b>	Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira realizada por meio da CETIP e, para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da CETIP.
<b>Forma e Procedimento de Distribuição dos CRI</b>	<p>A distribuição primária dos CRI será pública, sob regime de melhores esforços de colocação, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos também neste Prospecto Definitivo.</p> <p>Os CRI serão distribuídos de acordo com o procedimento descrito na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" deste Prospecto Definitivo.</p>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" quaisquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores do Coordenador Líder e/ou de qualquer das Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou de qualquer das Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou a qualquer das Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou qualquer das Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou das Participantes Especiais; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou a qualquer das Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
<b>Público-Alvo da Oferta</b>	Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.

<b>Inadequação do Investimento</b>	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: <b>(i)</b> necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; <b>(ii)</b> não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Direcional e ao setor imobiliário; e/ou <b>(iii)</b> não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. O Investidor deverá ler atentamente a seção <b>"Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo e os itens 4.1 e 5.1 do formulário de referência da Emissora.</b>
<b>Prazo Máximo de Colocação</b>	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: <b>(i)</b> encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; <b>(ii)</b> colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerada a possibilidade do exercício do exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou <b>(iii)</b> não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados na forma descrita na seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo.
<b>Assembleia Geral</b>	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 7ª do Termo de Securitização. Outras informações podem ser encontradas na seção "Assembleia Geral", em "Informações Relativas à Oferta" deste Prospecto Definitivo.
<b>Fatores de Risco</b>	<b>Os fatores de risco da Oferta encontram-se previstos na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI.</b>
<b>Vantagens e Restrições dos CRI</b>	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares de CRI.
<b>Debêntures</b>	O Crédito Imobiliário que lastreia os CRI é oriundo de debêntures privadas emitidas pela Direcional. A Escritura de Emissão de Debêntures pode ser verificada em sua íntegra no Anexo III a este Prospecto Definitivo.

<b>Plano de Distribuição</b>	O Coordenador Líder poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, do líder e do ofertante, de modo que seja assegurado que <b>(i)</b> o tratamento dado aos Investidores seja justo e equitativo; <b>(ii)</b> a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e <b>(iii)</b> os representantes de venda das Participantes Especiais recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder. O procedimento de distribuição dos CRI pode ser verificado na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" deste Prospecto Definitivo.
------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Oferta, o Crédito Imobiliário e os CRI poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Emissora e na sede da CVM.

## **CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração dos relatórios preliminar e definitivo de classificação de risco para esta Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco até a Data de Vencimento dos CRI, a qual atribuiu o rating definitivo 'brA+ (sf)' aos CRI.

A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente de acordo com o disposto no artigo 7, §7º da Instrução CVM nº 414/04. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de assembleia dos titulares de CRI mediante notificação ao Coordenador Líder, à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da agência de classificação de risco, observada em qualquer hipótese a obrigação de monitoramento trimestral do relatório de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) a MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (ii) a FITCH RATINGS BRASIL LTDA., agência de classificação de risco com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA**

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder, os quais contaram, ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

**1. Emissora**

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi  
CEP 04533-004  
São Paulo - SP  
At.: Juliane Effting  
Telefone: (11) 3320-7474  
E-mail: [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br)

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão.

**2. Coordenador Líder**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi  
CEP 04538-132  
São Paulo - SP  
At.: Daniel Albernaz Lemos  
Telefone: (11) 3526-1300  
E-mail: [estruturacao@xpi.com.br](mailto:estruturacao@xpi.com.br) | [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

O Coordenador Líder é a instituição responsável pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado.

**3. Agente Fiduciário e Custodiante**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Ferreira de Araujo, nº 221, cj. 94 e 95  
São Paulo - SP  
CEP: 05428-000  
At.: Sra. Marina Pañella / Flavio Scarpelli / Eugênia Queiroga  
Telefone: (11) 3030-7177  
Website: <http://www.vortexbr.com/>  
E-mail: [agentefiduciario@vortexbr.com](mailto:agentefiduciario@vortexbr.com)

O Agente Fiduciário será o responsável pelo cumprimento das atribuições constantes do Termo de Securitização, dentre as quais se destacam aquelas listadas na seção "Obrigações do Agente Fiduciário", na página 87 deste Prospecto.

O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI. Adicionalmente, o Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha, no formato excel, no layout informado pelo Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da CETIP, bem como por: **(i)** guarda (custódia física) da Escritura de Emissão; **(ii)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; **(iii)** responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e **(iv)** prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada.

#### **4. Assessor Jurídico da Oferta**

##### **MACHADO, MEYER, SENDACZ E ÓPICE ADVOGADOS**

Avenida Brasil, 1.666, 6º andar  
Belo Horizonte - MG  
CEP 30140-004  
At.: Gustavo Rugani do Couto e Silva  
Telefone: (55 31) 3194-1700  
E-mail: [grugani@machadomeyer.com.br](mailto:grugani@machadomeyer.com.br)

O assessor legal é responsável pela elaboração e revisão dos documentos envolvidos na Oferta e pelo acompanhamento do processo de registro da Oferta junto à CVM.

#### **5. Agência de Classificação de Risco**

##### **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 18º andar  
São Paulo – SP  
CEP 05426-100  
At.: Hebbertt Soares  
Telefone: (11) 3039-9743  
E-mail: [hebbertt.soares@spglobal.com](mailto:hebbertt.soares@spglobal.com)

A Agência de Classificação de Risco deverá avaliar e classificar os CRI quando do lançamento da Oferta, bem como enquanto a Oferta estiver em curso.

#### **6. Banco Escriurador**

##### **ITAU CORRETORA DE VALORES S/A**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi  
São Paulo – SP  
CEP: 04538-132  
At.: Douglas Callegari  
Telefone: (11) 2740 2596  
E-mail: [escuritacaorf@itau-unibanco.com.br](mailto:escuritacaorf@itau-unibanco.com.br)

O Banco Escriurador é o responsável pela escrituração dos CRI.

## **7. Banco Liquidante/Mandatário**

### **ITAU UNIBANCO S.A.**

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara  
São Paulo – SP  
CEP 04344-902  
At.: Douglas Callegari  
Telefone: (11) 2740 2596  
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

O Banco Liquidante/Mandatário é o responsável pela pelas liquidações financeiras da Emissora.

## **8. Devedora**

### **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

Rua dos Otoni, 177  
Belo Horizonte – MG  
CEP: 30150-270  
At.: Sr. José Carlos Wollenweber Filho  
Telefone: (31) 3431-5510  
E-mail: ri@direcional.com.br

A Direcional é a devedora das Debêntures, representadas integralmente pela CCI que lastreia os CRI.

## **9. Cedente**

### **PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua dos Otoni, nº 177  
Belo Horizonte – MG  
CEP: 30150-270  
At.: Sr. José Carlos Wollenweber Filho  
Telefone: (31) 3431-5510  
E-mail: ri@direcional.com.br

A Cedente é a subscritora das Debêntures, e a cedente do Crédito Imobiliário para a Securitizadora.

## **10. Câmara de Liquidação e Custódia Autorizada**

### **CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS**

Alameda Xingu, 350, 2º andar, Alphaville  
Barueri – SP  
CEP 06455-030  
At.: Fabio Benites  
Telefone: (11) 3111-1477  
E-mail: fabio.benites@b3.com.br

A câmara de liquidação e custódia é responsável pela manutenção do ambiente de negociação dos CRI e pela liquidação das operações de negociação nela ocorrida.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS  
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, exclusivamente para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM, declara que:

- (i)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que **(a)** as informações fornecidas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o prospecto preliminar, e que vierem a integrar o prospecto definitivo da Oferta, são e serão, suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii)** o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo contém todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;
- (iii)** o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e
- (iv)** verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS  
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A Emissora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, exclusivamente para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM, declara que:

- (i)** é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;
- (ii)** o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, dos CRI, da Emissora e de suas atividades, respectiva situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii)** as informações prestadas por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv)** o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e
- (v)** verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto e no Termo de Securitização.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS  
DOS ARTIGOS 6 E 11, INCISO V DA INSTRUÇÃO CVM 583  
E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414**

O Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 6 e 11, inciso V, da Instrução CVM 583 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, declara que:

- (i)** verificou 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 no Prospecto e no Termo de Securitização;
- (ii)** o prospecto preliminar da Oferta, o prospecto definitivo da Oferta e o Termo de Securitização contêm todas as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Direcional, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii)** o prospecto preliminar da Oferta foi, e o prospecto definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;
- (iv)** sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o Art. 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida; e
- (v)** aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização;
- (vi)** aceitar integralmente o Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições; e
- (vii)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no art. 5 da Instrução CVM 583.

O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou, ainda, em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## EXEMPLARES DO PROSPECTO

Os potenciais Investidores devem ler o Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos *websites* da Emissora e do Coordenador Líder indicados na Seção "Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta" deste Prospecto Definitivo, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

- **Emissora**

- **NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

- Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi

- CEP 04533-004

- São Paulo - SP

- At.: Juliane Effting

- Telefone: (11) 3320-7474

- E-mail: [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br)

- Website: [www.novasec.com.br](http://www.novasec.com.br) (neste website clicar em "Nossas Emissões", depois clicar em "Prospectos", em seguida clicar em "CRI Direcional - Oferta Pública de Distribuição da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Imobiliários da Nova Securitização S.A." e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

- **Coordenador Líder**

- **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

- Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi

- CEP 04538-132

- São Paulo - SP

- At.: Daniel Albernaz Lemos

- Telefone: (11) 3526-1300

- E-mail: [estruturacao@xpi.com.br](mailto:estruturacao@xpi.com.br) | [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

- Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

- Link para acesso direto à Prospecto Preliminar: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Direcional - 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A." e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

- **Comissão de Valores Mobiliários**

- Rua 7 de Setembro, 111, 5º andar

- Rio de Janeiro - RJ

- ou

- Rua Cincinato Braga, 340, 2º a 4º andares

- São Paulo - SP

- Site: <http://www.cvm.gov.br> - neste website acessar em "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Consulta à Informações de Companhias", clicar em "Documentos e Informações de Companhias", buscar "Nova Securitização S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "Nova Securitização S.A.", clicar em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e posteriormente acessar "download" do "Prospecto Definitivo" em "Prospecto de Distribuição Pública" referente a Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão de CRI da Nova Securitização S.A."

- **CETIP S.A. - Mercados Organizados**

Alameda Xingu, 350, 2º andar

Barueri - SP

Site: <http://www.cetip.com.br> - neste website acessar "Comunicados e Documentos", o item "Prospectos", em seguida buscar "Prospectos CRI" e, posteriormente, acessar "Definitivo - 25ª série da 1ª emissão" na linha Nova Securitização S.A.

## INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA

### ▪ Estrutura da Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

### ▪ Crédito Imobiliário

Conforme descrito no Termo de Securitização, o Cedente captará recursos, junto à Emissora, por meio da cessão do Crédito Imobiliário, representado pela CCI, que conta com as características descritas na seção "Características Gerais do Crédito Imobiliário" deste Prospecto Definitivo.

O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, corresponderá ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais está vinculado em caráter irrevogável e irretratável, segregado do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 10ª do Termo de Securitização.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observado que: **(i)** a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo; e **(ii)** o valor total originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar isto é, em até 52.500 (cinquenta e dois mil e quinhentos) CRI, equivalentes a até R\$52.500.000,00 (cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais).

O valor do Crédito Imobiliário, na Data de Emissão, é de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), tendo em vista que serão emitidas 202.500 (duzentas e duas mil e quinhentas) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 202.500 (duzentos e dois mil e quinhentos) CRI, (i) a quantidade de Debêntures emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral; e (ii) em decorrência do cancelamento de Debêntures referido no item "i", acima, a cessão do Crédito Imobiliário será proporcionalmente resolvida, de modo a abarcar tão somente a parcela do Crédito Imobiliário necessária para conferir lastro aos CRI.

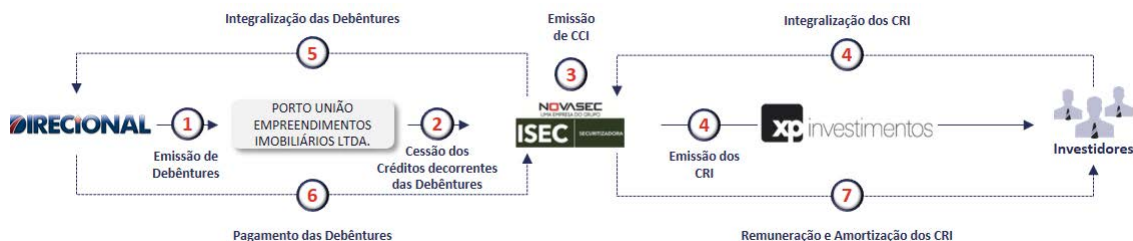
Em razão da possibilidade de Resolução da Cessão, o Valor da Cessão efetivamente pago à Cedente poderá ser inferior às debêntures inicialmente emitidas, de forma a refletir a efetiva colocação dos CRI no âmbito da Oferta, observado que a subscrição e integralização dos CRI poderão ocorrer de forma parcial, na forma a ser prevista no Termo de Securitização e no prospecto da Oferta.

O valor definitivo da cessão será fixado em comunicação por escrito, nos termos do Contrato de Cessão, e enviada à Cessionária em até 1 (um) Dia Útil após o encerramento da Oferta, sem a necessidade da celebração de aditamento ao Contrato de Cessão.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter o Crédito Imobiliário vinculado aos CRI e agrupado no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 10ª do Termo de Securitização.

## ▪ Fluxograma da Estrutura da Securitização

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização do Crédito Imobiliário, por meio da emissão dos CRI:



Onde:

- 1)** A Devedora celebrará com a Cedente, com a interveniência e anuência da Emissora, a Escritura de Emissão de Debêntures, a qual prevê a emissão de debêntures, não conversíveis em ação, da espécie sem garantia real ou fidejussória, a serem subscritas de forma privada pela Cedente.
- 2)** Por meio do Contrato de Cessão celebrado entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, a Cedente cederá à Emissora, a título oneroso, os direitos de crédito oriundos das Debêntures, observados os termos e as condições do Contrato de Cessão;
- 3)** Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora, na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário, a Emissora emitirá uma CCI integral, para representar o Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 10.931, de acordo com as condições ali previstas;
- 4)** A Emissora, por sua vez, vinculará a totalidade do Crédito Imobiliário, representado pela CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da Lei 9.514 e da Instrução CVM 414. A Emissora emitirá os CRI com lastro no Crédito Imobiliário, os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder aos Investidores, em regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição;
- 5)** A Emissora pagará o Valor da Cessão em favor da Devedora, a cada Data de Integralização, por conta e ordem da Cedente. Nos termos do Contrato de Cessão, o pagamento de cada parcela do Valor da Cessão implicará, para todos os fins, a integralização das Debêntures, em quantidade proporcional ao Valor da Cessão devido;
- 6)** O pagamento da amortização e remuneração das Debêntures serão realizados diretamente na Conta Centralizadora, na data de vencimento das Debêntures; e
- 7)** O pagamento da amortização e Remuneração são realizados aos Investidores com os recursos oriundos do pagamento da amortização e Remuneração das Debêntures.

▪ **Fluxograma de Pagamento**

	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Valor a ser pago</b>	<b>Porcentagem de juros + principal</b>
<b>Debêntures</b>	04 de setembro de 2019	<p>Somatório de:</p> <p>1) Valor nominal unitário das Debêntures, observado o disposto na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Crédito Imobiliário"; e</p> <p>2) Remuneração das Debêntures equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p>	100%
<b>CRI</b>	05 de setembro de 2019	<p>1) Valor nominal unitário dos CRI, observado o disposto na seção "Resumo das Principais Características da Oferta - Valor Total da Emissão"; e</p> <p>2) Remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p>	100%

▪

## ▪ **Autorizações Societárias**

A emissão e a oferta dos certificados de recebíveis imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora foi devidamente aprovada por deliberação (a) na reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 28 de setembro de 2012, conforme ratificada em 27 de abril de 2015, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 0.461.539/15-9, em 03 de junho de 2015, e publicada no jornal "O Dia" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 11 de junho de 2015; e (b) nas reuniões de diretoria da Emissora, realizadas em 23 de fevereiro de 2017, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 110.393/17-0, em 07 de março de 2017, e publicada no jornal "O Dia", na edição referente aos dias 25, 26 e 27 de março de 2017 e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 25 de março de 2017; e 03 de abril de 2017, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 170.091/17-0, em 10 de abril de 2017, e publicada no jornal "O Dia", na edição referente aos dias 14, 15, 16 e 17 de abril de 2017 e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 14 de abril de 2017.

A cessão do Crédito Imobiliário e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovadas nas reuniões de sócios da Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizadas em 23 de fevereiro de 2017 e em 04 de abril de 2017, cujas atas foram arquivadas na JUCEMG em 26 de fevereiro de 2017, sob o nº 6232505, e em 05 de abril de 2017, sob o nº 6255496, respectivamente.

A emissão dos CRI e a emissão das Debêntures foram aprovadas nas reuniões do conselho de administração da Direcional, realizadas em 23 de fevereiro de 2017 e em 04 de abril de 2017, cujas atas foram arquivadas na JUCEMG em 02 de março de 2017, sob o nº 6233308, em 06 de abril de 2017, sob o nº 6256556, respectivamente.

## ▪ **Cedente**

A **PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o número 26.912.884/0001-44.

## ▪ **Condições da Oferta**

A Oferta está condicionada à verificação, dentre outras, das seguintes condições precedentes constantes do Contrato de Distribuição:

- (i) Obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para a realização da Oferta;
- (ii) Aceitação pelo Coordenador Líder e pela Direcional da contratação do assessor jurídico e dos demais prestadores de serviços;
- (iii) Obtenção de relatório de classificação de risco da Oferta, a ser emitido pela Agência de Classificação de Risco, de no mínimo, A, em escala local, com perspectiva estável até a Primeira Data de Integralização;
- (iv) Obtenção de registro da Oferta na CVM, em conformidade com a Instrução CVM 400;
- (v) Obtenção de registro (a) para colocação dos CRI junto à CETIP no mercado primário; e (b) para negociação no mercado secundário junto à CETIP;

**(vi)** Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de auditoria jurídica (*due diligence*) de forma satisfatória ao Coordenador Líder, à Emissora e ao assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações ou declarações inverídicas por ela fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

**(vii)** Obtenção de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Operação junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; (c) órgão dirigente competente da Direcional; e (d) investidores;

**(viii)** Negociação e assinatura dos Documentos da Operação em termos mutuamente aceitáveis pelas partes, conforme aplicável;

**(ix)** Não ocorrência de qualquer mudança relevante das condições operacionais, financeiras e/ou reputacionais da Devedora e seus acionistas, desde a assinatura da “Proposta para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI”, elaborada pelo Coordenador Líder e assinada pela Devedora em 31 de janeiro de 2017;

**(x)** Conclusão da auditoria jurídica (*due diligence*) a ser realizada pelo assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta, a qual analisará aspectos societários, contratos financeiros e não financeiros relevantes, contingências relevantes de qualquer natureza, incluindo a análise de certidões tributárias e trabalhistas, aspectos regulatórios da Oferta, aspectos ambientais relevantes da Devedora, com o intuito de que seja verificada e confirmada a inexistência de obstáculos de qualquer ordem à constituição e formalização do lastro, à emissão dos CRI e à realização da Oferta;

**(xi)** Recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da data da primeira liquidação dos CRI, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de redação final do parecer legal do assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta (*legal opinion*) atestando a legalidade dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pela Devedora com base nas informações apresentadas na *due diligence* jurídica conduzida na Oferta, e a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a realização da Oferta;

**(xii)** Inexistência de alterações na legislação e regulamentação em vigor relativas aos CRI que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta;

**(xiii)** Rigoroso cumprimento, pela Devedora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade;

**(xiv)** Recebimento, pelo Coordenador Líder, de carta de conforto do Diretor Financeiro da Devedora, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo (cujo teor deverá conter as manifestações usualmente encontradas em cartas de conforto emitidas para este tipo de operação no mercado local) acerca da consistência de determinadas informações financeiras da Devedora constantes dos Prospectos da Oferta com as demonstrações financeiras e/ou informações contábeis intermediárias publicadas pela Devedora;

**(xv)** Inexistência de violação ou indício de violação, pela Devedora e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação quando aplicável: (a) a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada; (b) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (c) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (d) o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA); e (e) o *UK Bribery Act*, exceto nos processos (a) nº 3422720116070000 perante a 1ª Zona Eleitoral de Brasília/DF, em face de Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.; (b) nº 193020116080053 perante a 53ª Zona Eleitoral de Serra/ES, em face de Direcional Construtora Valparaíso Ltda.; (c) nº 5521320116130000 perante a 33ª Zona Eleitoral de Belo Horizonte/MG, em face de Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e (d) nº 4976220116130000 perante a 33ª Zona Eleitoral de Belo Horizonte/MG, em face de Una Empreendimentos Imobiliários Ltda.; é discutida a interpretação da legislação sobre o conceito de faturamento bruto e sobre a base de cálculo aplicável para contribuições eleitorais realizadas e declaradas pelas respectivas sociedades controladas;

**(xvi)** Inocorrência de (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora; **(b)** pedido de autofalência da Devedora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e não contestado e/ou devidamente elidido por esta no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) pedido de recuperação judicial formulado pela Devedora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente;

**(xvii)** Inocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora e/ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Direcional, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem, em qualquer desses casos, na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Direcional;

**(xviii)** Instituição, pela Emissora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos da Lei 9.514;

**(xix)** Recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, inclusive as taxas da CVM, da ANBIMA e/ou da CETIP;

**(xx)** Cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando, às normas referentes: (a) à vedação à negociação, previstas na Instrução CVM 400; e (b) ao dever de sigilo previstas na Instrução CVM 400, que estabelecem a obrigação de a Devedora não se manifestar na mídia sobre a Oferta, desde sua aceitação até o efetivo encerramento da Oferta;

**(xxi)** Assunção de todos os custos de realização da Oferta pela Devedora;

**(xxii)** Manutenção do registro de companhia aberta da Emissora, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado, bem como manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Direcional e suas afiliadas condição fundamental de funcionamento. No mesmo sentido, a Emissora deve (a) estar apta a se tornar titular do Crédito Imobiliário que lastreia os CRI, inexistindo qualquer óbice contratual, legal, judicial e/ou regulatório à formalização do lastro; (b) possuir cadastro atualizado e análise de risco vigente junto ao Coordenador Líder; (c) declarar, por meio de documento subscrito por seu diretor financeiro e de relações com investidores, a consistência das projeções incluídas no Formulário de Referência em termos satisfatórios ao Coordenador Líder; e (d) instituir regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Emissora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

**(xxiii)** Registro dos Documentos da Operação em todos os órgãos registrais necessários para a correta formalização e validação de tal documentação, notadamente junto ao Registro de Títulos e Documentos da localidade da sede das partes, conforme aplicável;

**(xxiv)** Acordo entre a Direcional e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir os CRI, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado;

**(xxv)** Manutenção do setor de atuação da Direcional ou não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente e materialmente a Emissão;

**(xxvi)** Não ocorrência de um evento de rescisão voluntária ou um evento de rescisão involuntária, e/ou um Evento de Vencimento Antecipado no âmbito Oferta;

**(xxvii)** Que, na data de início da distribuição da Emissão, todas as declarações feitas pela Direcional, pelas suas controladas, controladoras ou sociedades sob controle comum e/ou pelos demais signatários dos Documentos da Operação e constantes nos Documentos da Operação sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração ou incongruência nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que sejam capazes de alterar a capacidade de tomada de crédito da Devedora; e

**(xxviii)** Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Direcional e suas respectivas afiliadas, junto ao Coordenador Líder ou suas respectivas controladas, controladoras ou coligadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas.

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível para consulta no endereço abaixo:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar  
CEP 04538-132, São Paulo – SP

#### ▪ **Local e Data de Emissão**

Os CRI foram emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo que a Data de Emissão dos CRI será 05 de junho de 2017.

#### ▪ **Valor Total da Emissão**

O Valor Total da Emissão é de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, observado que: **(i)** a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo; e **(ii)** o valor total originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar isto é, em até 52.500 (cinquenta e dois mil e quinhentos) CRI, equivalentes a até R\$52.500.000,00 (cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais).

#### ▪ **Quantidade de CRI**

Serão emitidos 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, observado: **(i)** que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e **(ii)** o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.

#### ▪ **Distribuição Parcial**

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, ou seja, no mínimo, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível.

Havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

Na hipótese prevista no item (ii) acima, os Investidores poderão, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretendem receber a totalidade dos CRI por eles subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos integralizados.

A ocorrência de distribuição parcial poderá ocasionar risco aos Investidores, em especial o fator de risco descrito em "Ocorrência de Distribuição Parcial" deste Prospecto Definitivo.

#### ▪ **Compromisso de Subscrição**

O Coordenador Líder deverá, ao final do Prazo Máximo de Colocação, desde que atendidas as condições precedentes previstas na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, caso não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a 100.000 (cem mil) CRI, e desde que não ocorra neste período nenhuma ação da Agência de Classificação de Risco que rebaixe o rating da Oferta, resultando em um rating inferior a A, em escala local, independentemente da perspectiva, subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre (i) 100.000 (cem mil); e (ii) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de

Colocação. Caso por qualquer motivo alguma condição precedente descrita na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição seja descumprida, mas o Coordenador Líder decida não encerrar a Oferta, a seu critério, o Compromisso de Subscrição continuará válido nos termos da Cláusula 5.21.2 do Contrato de Distribuição.

▪ **Número de Séries**

A presente Emissão é realizada em série única, representativa da 25ª série da 1ª emissão da Emissora.

▪ **Valor Nominal Unitário dos CRI**

O Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (um mil reais).

▪ **Classificação de Risco**

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração dos relatórios preliminar e definitivo de classificação de risco para esta Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco até a Data de Vencimento dos CRI, a qual atribuiu o rating definitivo 'brA+ (sf)' aos CRI.

A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente de acordo com o disposto no artigo 7, §7º da Instrução CVM nº 414/04. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de assembleia dos titulares de CRI mediante notificação ao Coordenador Líder, à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da agência de classificação de risco, observada em qualquer hipótese a obrigação de monitoramento trimestral do relatório de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) a MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (ii) a FITCH RATINGS BRASIL LTDA., agência de classificação de risco com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.

▪ **Garantia**

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações contraídas em razão da Emissão.

▪ **Forma dos CRI**

Os CRI serão emitidos na forma nominativa e, escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato de posição de ativos emitido pela CETIP. Adicionalmente, serão admitidos os extratos emitidos pelo Escriurador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da CETIP.

- **Data de Vencimento**

Os CRI vencerão em 05 de setembro de 2019.

- **Registro para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica**

Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da CETIP.

- **Atualização Monetária**

Os CRI não serão objeto de atualização monetária.

- **Remuneração**

A partir da Primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes de forma anual, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um spread de 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano).

Os Juros Remuneratórios incidirão sobre o Valor Nominal Unitário a partir da Primeira Data de Integralização e serão pagos em uma única parcela, na Data de Vencimento, observados os termos e condições do Termo de Securitização, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis*, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista abaixo.

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

Sendo que:

J = Valor da Remuneração devida no final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

$TDI_k$  = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

$DI_k$  = Taxa DI divulgada pela CETIP, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

Spread = 0,90; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela CETIP;
- (ii) O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) O fator resultante da expressão  $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na Data de Vencimento (exclusive).

Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, não houver divulgação da Taxa DI pela CETIP, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão do Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, a Taxa SELIC.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a qual deverá seguir expressamente o que for deliberado pelos Titulares de CRI, e a Devedora, em razão do disposto na cláusula 4.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que os envolvidos verificarem não ser possível um acordo, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI disponível.

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo que os recursos deverão ser recebidos até as 16:00 horas do dia anterior ao dia do pagamento dos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

#### ▪ **Amortização dos CRI**

A amortização será realizada em parcela única, na Data de Vencimento. É vedada qualquer amortização antecipada facultativa ou resgate antecipado facultativo dos CRI, inclusive qualquer hipótese de amortização a exclusivo critério da Emissora.

#### ▪ **Preço de Integralização e Forma de Integralização**

Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão à Cedente, para aquisição do Crédito Imobiliário.

#### ▪ **Encargos Moratórios**

Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

#### ▪ **Atraso no Recebimento de Pagamentos**

O não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização 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 do respectivo vencimento.

#### ▪ **Local de Pagamento**

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na CETIP. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na CETIP na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

#### ▪ **Utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI**

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Cedente e pela Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares de CRI.

#### ▪ **Prorrogação de Prazos de Pagamento**

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo que os recursos deverão ser recebidos até as 16:00 horas do dia anterior ao dia do pagamento dos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

#### ▪ **Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI**

Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: **(i)** as que forem relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços; e **(ii)** pagamento dos tributos que incidam ou venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos e eventual ganho de capital, conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção “Tributação dos CRI” deste Prospecto Definitivo, observado o disposto na seção “Despesas da Oferta e da Emissão”, na página 67 deste Prospecto Definitivo.

#### ▪ **Subscrição e Integralização dos CRI**

Os CRI poderão ser subscritos durante o Prazo Máximo de Colocação, observado os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, observados os termos da Cláusula 4ª do Termo de Securitização.

#### ▪ **Procedimento de Integralização dos CRI**

A integralização dos CRI será realizada via CETIP e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

Na hipótese de a instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora ter a sua classificação de risco rebaixada pela Agência de Classificação de Risco, em comparação à classificação existente na Data de Emissão, a Emissora deverá envidar melhores esforços para abrir uma nova conta, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do rebaixamento da classificação de risco da instituição financeira, em uma instituição financeira que possua classificação de risco maior ou igual àquela da instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora à época do rebaixamento, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, observados os procedimentos previstos nos parágrafos abaixo.

Na hipótese de abertura da nova conta referida no parágrafo acima, a Emissora deverá: (a) informar o Agente Fiduciário e a Devedora, tão logo o rebaixamento da classificação de risco mencionado no parágrafo acima tenha ocorrido; e (b) notificar em até 3 (três) Dias Úteis, contados da abertura da nova conta referida no parágrafo acima: (i) o Agente Fiduciário, para que observe o previsto no parágrafo abaixo; e (ii) a Devedora, para que realize o depósito de quaisquer valores referentes ao Crédito Imobiliário somente na nova conta referida no parágrafo acima.

O Agente Fiduciário e a Emissora deverão celebrar um aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de Assembleia Geral para tal celebração, para alterar as informações da Conta Centralizadora a fim de prever as informações da nova conta referida acima, a qual passará a ser considerada, para todos os fins, “Conta Centralizadora”, em até 3 (três) Dias Úteis após a realização da notificação, pela Emissora, ao Agente Fiduciário prevista no parágrafo acima.

Todos os recursos da Conta Centralizadora deverão ser transferidos à nova conta referida acima, e a ela atrelados em Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração do aditamento ao Termo de Securitização previsto no parágrafo acima.

## ▪ **Vencimento Antecipado Automático e Não Automático dos CRI**

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 12.1 do Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como Evento de Vencimento Antecipado dos CRI todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 do Termo de Securitização.

Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático: Será considerado um Evento de Vencimento Antecipado automático dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, qualquer hipótese de vencimento antecipado automático das Debêntures, quais sejam:

- (i) inadimplemento, pela Direcional, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data em que se tornou devida;
- (ii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (iii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Direcional; (b) pedido de autofalência pela Direcional; (c) pedido de falência da Direcional formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Direcional, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Direcional;
- (iv) protestos de títulos contra a Direcional, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que a Direcional tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Direcional no prazo supra mencionado; e
- (v) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Direcional, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para cumprimento.

Vencimento Antecipado Não Automático: Será considerado em Evento de Vencimento Antecipado não automático dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.1.2 do Termo de Securitização, qualquer hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures, quais sejam:

- (i) descumprimento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando, às Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data em que se tornou devida;
- (ii) (a) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Direcional não decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, caso a Direcional não apresente contestação judicial ao referido inadimplemento em até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento, ou (b) decretação de vencimento antecipado de contratos financeiros da Direcional não decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização;
- (iii) redução de capital da Direcional, exceto: (a) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados; ou (b) se o valor da redução de capital for inferior a 10% (dez por cento) do valor do patrimônio líquido da Direcional apurado conforme suas últimas informações financeiras trimestrais (ITR) em relação à data da redução de capital, desde que a Direcional esteja adimplente com suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação;
- (iv) mudança ou alteração do objeto social da Direcional, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Emissora;
- (v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Direcional, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (vi) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Direcional, dos direitos e obrigações assumidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sem o consentimento prévio por escrito da Emissora;
- (vii) cisão, fusão ou incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora por outra sociedade que provoque a alteração do controle societário final da Emissora;

- (viii) qualquer mudança no controle societário final da Direcional, sem o consentimento prévio por escrito da Emissora;
- (ix) não pagamento pela Direcional das despesas da Emissão e da operação nos respectivos prazos estipulados; e
- (x) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("Índice Financeiro"):

$$\left( \frac{\text{Dívida Líquida Corporativa}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,50$$

onde:

**Dívida Líquida Corporativa:** corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

**Patrimônio Líquido:** corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Observadas as seguintes regras:

- (1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da Primeira Data de Integralização;
- (2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizados pela Devedora à Cedente, para fins de acompanhamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis após as datas máximas previstas na Instrução CVM 480 para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, através de relatório consolidado, preparado pela Devedora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro ("Relatório do Índice Financeiro");
- (3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (4) A Cedente poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(5) a não manutenção pela Devedora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes ("Prazo de Reenquadramento").

A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado dos CRI.

Ocorridas quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado automático descritas acima, os CRI serão declarados vencidos automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral.

Ocorridas quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado não automático mencionadas acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Geral que deliberará o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, conforme previsto acima: **(i)** observará os procedimentos de convocação e instalação previstos na Cláusula 7ª do Termo de Securitização; e **(ii)** serão tomadas (a) em primeira convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que este número seja igual ou superior a 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

Caso a Assembleia Geral (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, não haverá declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 5.2.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Na ocorrência do vencimento antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data de pagamento dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos recursos pagos pela Devedora.

Os pagamentos referentes à amortização e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fizerem jus os Titulares de CRI, inclusive os decorrentes de antecipação de pagamento por evento de vencimento antecipado serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, sendo que caso o pagamento referente ao vencimento antecipado aconteça através da CETIP, esta deverá ser comunicada imediatamente após a declaração do vencimento antecipado e em conformidade com os demais termos e condições do Manual de Operações da CETIP.

## ▪ **Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado**

### • Regime Fiduciário

Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora, constituindo como lastro para a emissão dos CRI o Crédito Imobiliário.

O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio do Termo de Securitização, será registrado no Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, por meio da declaração contida no Anexo I ao Termo de Securitização.

### • Patrimônio Separado

A CCI e a Conta Centralizadora encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

### • Obrigações do Patrimônio Separado

Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, a CCI e a Conta Centralizadora, estão isentas de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica. **Para tanto, vide o disposto na seção "Fatores de Risco", mais especificamente em "Risco da existência de credores privilegiados" deste Prospecto.**

### • Manutenção do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

### • Taxa de Administração

A Emissora fará jus a remuneração nos termos descritos na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Despesas da Oferta e da Emissão" deste Prospecto.

### • Custódia

A custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pelo Custodiante.

A arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** a evolução do Crédito Imobiliário, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão; **(ii)** o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, deles dando quitação; e **(iii)** a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, de forma a obter a remuneração nas condições que vierem a ser acordadas entre a Cedente e o banco depositário.

- Hipótese de Responsabilização da Emissora

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

- Administração do Patrimônio Separado

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 9.514.

- **Liquidação do Patrimônio Separado**

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediatamente, a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora:

- (a) 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, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; ou
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; ou
- (e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

Ocorrido qualquer dos eventos listados na cláusula 12.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar de sua verificação. A Assembleia Geral deverá ser convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação e se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em Circulação.

A Assembleia Geral deverá deliberar **(i)** pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em relação aos CRI.

Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

#### ▪ **Assembleia Geral**

Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

Exceto na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e "Diário de São Paulo" por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 15 (quinze) dias e o da segunda convocação, de 8 (oito) dias.

A Assembleia Geral será instalada: **(i)** em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação.

Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

Exceto se diversamente disposto no Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

O Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia Geral caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

Exceto conforme estabelecido no Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas (a) em primeira convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral.

As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem 75% (setenta e cinco) dos CRI em Circulação: **(i)** a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; **(ii)** a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI; **(iii)** a alteração do prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** quaisquer alterações nas Debêntures que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; **(v)** a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(vi)** a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e /ou à alteração dos eventos de vencimento antecipado dos CRI e das Debêntures; **(vii)** a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral previstos no Termo de Securitização.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

Para maiores detalhes sobre os impactos que determinados quóruns estabelecidos nessa seção poderão gerar aos titulares de pequenas quantidades de CRI, vide o item **"Quórum de deliberação em Assembleia Geral" na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo.**

#### ▪ **Despesas da Oferta e da Emissão**

Nos termos do Contrato de Cessão e nos termos do item 1.3 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora, a qual deverá efetuar os respectivos pagamentos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação a ser enviada pela Emissora, não havendo prioridade de pagamento.

Incluem-se dentre as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, sem limitação, as despesas flat descritas no Anexo II ao Contrato de Cessão e as seguintes despesas ("Despesas Ordinárias"):

- (i)** todos os emolumentos e declarações de custódia da CETIP relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

- (ii)** remuneração da Emissora pela emissão dos CRI, no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais) a ser descontada do pagamento do Valor da Cessão, inclusive em caso de rescisão do Contrato de Cessão. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (iii)** remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M no período anterior, sendo que a primeira parcela será descontada do pagamento do Valor da Cessão, e as demais serão pagas mensalmente pela Devedora diretamente à Emissora. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. O montante relacionado a administração do Patrimônio Separado terá um acréscimo de 100% (cem por cento) em caso de vencimento antecipado;
- (iv)** remuneração, a ser paga ao Custodiante, nos seguintes termos:
- (a)** pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$3.873,82 (três mil, oitocentos e setenta e três reais e oitenta e dois centavos), a ser descontado do pagamento do Valor da Cessão;
  - (b)** pela custódia da CCI, será devido o valor mensal de R\$2.448,26 (dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e vinte e seis centavos), sendo a primeira parcela descontado do pagamento do Valor da Cessão;
  - (c)** o pagamento dos valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima já estão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS;
- (v)** remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos seguintes termos:
- (a)** pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, será devido o valor semestral de R\$6.087,44 (seis mil, oitenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), a ser descontado do pagamento do Valor da Cessão; e
  - (b)** o pagamento dos valores devidos no âmbito do subitem (a) acima já está acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS;

- (vi)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, suas Controladas e/ou às suas coligadas, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (vii)** despesas relativas à abertura e manutenção de contas vinculadas e custos relacionados à Assembleia Geral;
- (viii)** averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (ix)** despesas com a gestão, cobrança, contratação e classificação de risco, realização e administração do patrimônio separado da emissão dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do referido patrimônio separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e
- (x)** despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados a CETIP e ANBIMA.

Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as Despesas Ordinárias previstas acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

Quaisquer despesas não mencionadas acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, sendo que, nos termos do Contrato de Cessão, caso os pagamentos sejam efetivados pela Emissora, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, inclusive as seguintes despesas incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais ("Despesas Extraordinárias" e, em conjunto com as Despesas Ordinárias, "Despesas").

Sem prejuízo do acima disposto, será constituído pela Emissora, com recursos da Devedora, um fundo de despesas no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas Extraordinárias, quando estas não forem arcadas diretamente pela Devedora ("Fundo de Despesas").

O Fundo de Despesas poderá ser aplicado em títulos de baixo risco de crédito.

Em caso de utilização parcial ou total do Fundo de Despesas, a Devedora deverá recompô-lo em até 5 (cinco) Dias Úteis de notificação neste sentido enviada pela Cessionária.

Os recursos não utilizados existentes no Fundo de Despesas serão devolvidos à Devedora na data de vencimento dos CRI.

Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M no período anterior. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, desde que prévia e expressamente aprovados pela Devedora. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; e **(iii)** ao vencimento antecipado dos CRI e/ou da Escritura de Emissão de Debêntures.

Sem prejuízo do disposto acima, serão retidas, pela Emissora, do pagamento de cada parcela do Valor da Cessão, em cada Data de Integralização, conforme necessário: **(i)** as Despesas Ordinárias; **(ii)** as despesas listadas no Anexo II ao Contrato de Cessão; **(iii)** os recursos necessários para a constituição do Fundo de Despesas; e **(iv)** quaisquer despesas cuja retenção do Valor da Cessão seja prevista nos Documentos da Operação.

As Despesas Ordinárias e as despesas listadas no Anexo II ao Contrato de Cessão serão descontadas na Primeira Data de Integralização e, se não possível seu desconto, nas datas de integralização subsequentes, conforme o caso. A Devedora somente obterá os recursos oriundos da integralização dos CRI após o integral desconto das despesas pela Emissora a cada Data de Integralização, conforme o caso.

As despesas cuja retenção do Valor da Cessão seja prevista nos Documentos da Operação serão descontadas do Valor da Cessão a cada Data de Integralização, conforme o caso.

As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, as expensas exclusivas do patrimônio separado, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Investidores:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas na qualidade de titulares dos CRI (que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos titulares dos CRI); e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

Em razão do disposto no item “b” acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

No caso de destituição da Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

## ▪ Cronograma de Etapas da Oferta

Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista <sup>(1)</sup> (2)</b>
1	Disponibilização de informações financeiras trimestrais - ITR da Devedora referentes ao 1º trimestre de 2017	11/05/2017
2	Protocolo de pedido de registro da Oferta perante a CVM	11/05/2017
3	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar ao público investidor Início do Roadshow	12/05/2017
4	Registro da Oferta pela CVM	12/06/2017
5	Disponibilização do Prospecto Definitivo	12/06/2017
6	Divulgação do Anúncio de Início	12/06/2017
7	Início do Período de Subscrição e Integralização dos CRI <sup>(3)</sup>	14/06/2017
8	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>	09/12/2017
9	Data Máxima de Início de Negociação dos CRI na CETIP <sup>(5)</sup>	10/12/2017

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicado à CVM e poderá ser analisada como Modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção "Suspensão, Cancelamento, Revogação ou Modificação da Oferta", na página 73 deste Prospecto Definitivo.

<sup>(3)</sup> Os CRI poderão ser subscritos e integralizados durante o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 81 deste Prospecto Definitivo.

<sup>(4)</sup> A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 81 deste Prospecto Definitivo.

<sup>(5)</sup> O início das negociações dos CRI poderá ser antecipado caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 81 deste Prospecto Definitivo.

## ▪ Prazo de Colocação

O Prazo Máximo de Colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado, no entanto, os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção conforme descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 81 deste Prospecto.

- **Público Alvo da Oferta**

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.

- **Inadequação do Investimento**

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(ii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Direcional e ao setor imobiliário; e/ou **(iii)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

**O Investidor deverá ler atentamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, e os itens 4.1 e 5.1. do formulário de referência da Emissora.**

- **Publicidade**

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da CETIP, sendo que, destes, apenas o Aviso ao Mercado, será publicado no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da CETIP, bem como serão publicados no jornal "Valor Econômico" e nos jornais usualmente utilizados pela Emissora em suas publicações legais. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos Titulares de CRI no jornal de publicação utilizado até então.

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto acima não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM 358.

As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas Net - módulo IPE.

- **Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta**

A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: **(i)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(ii)** tenha sido ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deverá proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada.

Findo o prazo acima referido sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Ainda, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.

A Emissora e o Coordenador Líder deverão dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores. Em caso de revogação da Oferta os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos investidores serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

A Emissora e/ou o Coordenador Líder podem requerer à CVM, mediante entendimento prévio com a Devedora, a modificação ou a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta.

Mediante solicitação à CVM, a Emissora e/ou o Coordenador Líder, mediante entendimento prévio com a Devedora, podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de comunicado ao mercado, que será divulgado nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do comunicado ao mercado, o Coordenador Líder somente aceitará ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

▪ **Informações Adicionais**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM e/ou à CETIP.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenador Líder e as despesas com auditores, assessor jurídico, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Devedora, conforme descrito na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Despesas da Emissão e da Oferta" deste Prospecto, conforme descrito abaixo indicativamente:

<b>Comissões e Despesas <sup>(1)</sup></b>	<b>Valor Total (R\$)<sup>(1)</sup></b>	<b>% em Relação ao Valor Total da Emissão<sup>(1)</sup></b>
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$150.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição e Comissão de Estruturação	R\$2.988.378,53	1,992%
Taxa de Administração – Securitizadora	R\$62.307,69	0,042%
Remuneração de Emissão dos CRI - Securitizadora	R\$153.846,15	0,103%
Agente Fiduciário	R\$54.786,94	0,037%
Custodiante (implantação e registro)	R\$5.508,58	0,004%
Registro CETIP	R\$4.718,25	0,003%
CVM	R\$101.250,00	0,068%
ANBIMA	R\$13.881,00	0,009%
Aviso ao Mercado	R\$99.000,00	0,066%%
Rating	R\$96.803,39	0,065%
Assessor Legal	R\$180.000,00	0,120%
Outras	R\$15.000,00	0,010%
<b>Custo Total</b>	<b>R\$3.775.480,53</b>	<b>2,517%</b>

<sup>(1)</sup> Valores pressupõe a subscrição e integralização de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI. Os valores podem ser diferentes conforme a quantidade efetiva de CRI subscritos e integralizados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA**

### **▪ Características Gerais**

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens e poderão ser colocados junto ao público somente após a concessão do Registro da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400. A relação de Participantes Especiais poderá ser obtida com o Coordenador Líder.

A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, para os CRI eletronicamente custodiados na CETIP, sendo a liquidação financeira realizada por meio da CETIP.

Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da CETIP.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI conforme plano de distribuição acordado com a Emissora, o qual será adotado em consonância com o disposto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar), não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI, de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes e **(iii)** recebimento prévio, pelos representantes de venda, de exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela instituição líder para tal fim.

O Coordenador Líder poderá levar em conta as relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora.

Os Investidores deverão atentar para a inadequação da presente Oferta ao seu perfil de risco e investimento, uma vez que uma tomada de decisão independente e fundamentada para este investimento requer especialização e conhecimento da estrutura de CRI e, principalmente, seus riscos.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo, sendo certo que os CRI não subscritos e integralizados serão cancelados.

O Investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- (i) da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou
- (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

#### ▪ **Período de Reserva**

Não haverá período de reserva.

#### ▪ **Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" quaisquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou de qualquer das Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou a qualquer das Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou qualquer das Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou das Participantes Especiais; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou a qualquer das Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

#### ▪ **Início da Oferta**

Observadas as condições previstas no Contrato de Cessão, a Oferta terá início após: **(i)** o Registro da Oferta; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder pode realizar apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que o Coordenador Líder e/ou as Participantes Especiais da Oferta pretendiam utilizar em tais apresentações aos Investidores foram previamente submetidos à aprovação ou encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400.

A Direcional se responsabilizará integralmente pelo conteúdo dos prospectos da Oferta e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, de forma a garantir a plena veracidade e inexistência de omissões, ficando obrigada a ressarcir o Coordenador Líder, caso estes tenham qualquer tipo de prejuízo advindo de referidos materiais e dos prospectos da Oferta.

▪ **Prazo Máximo de Colocação**

O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável, observada o disposto na seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta” deste Prospecto.

▪ **Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta**

A integralização e liquidação dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, em cada uma das Datas de Integralização, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos neste Prospecto Definitivo.

Durante o Prazo Máximo de Colocação, a alocação dos CRI será realizada em ordem cronológica, conforme o seguinte procedimento (“Alocação dos CRI”):

- (i) a Alocação dos CRI será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada de cada Boletim de Subscrição, assinado por cada subscritor dos CRI objeto da Oferta;
- (ii) a ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da CETIP, seja por tela ou por arquivo eletrônico;
- (iii) caso os Boletins de Subscrição sejam enviados pelo Coordenador Líder e/ou pelas Participantes Especiais via sistema operacionalizado pela CETIP por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;
- (iv) caso um Investidor subscreva CRI por meio do preenchimento de mais de um Boletim de Subscrição, os respectivos Boletins de Subscrição serão consideradas subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema da CETIP. Os Boletins de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos Boletins de Subscrição; e

- (v) o processo de Alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial no último Boletim de Subscrição alocado, conforme o caso.

Após o início da Oferta e durante o Prazo Máximo de Colocação, poderão ser aceitos Boletins de Subscrição de Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar), na última Data de Integralização, imediatamente anterior à data de encerramento da Oferta, não serão colocados CRI para as Pessoas Vinculadas.

Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

O Coordenador Líder será isoladamente responsável pela transmissão das ordens acolhidas à CETIP, observados os procedimentos adotados pelo sistema em que a ordem será liquidada.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora, sendo que, na mesma data, esses recursos serão utilizados pela Emissora para pagamento da respectiva parcela do Valor da Cessão.

A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da CETIP para liquidação da Oferta.

A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerada a possibilidade do exercício do exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou **(iii)** não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante disponibilização do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.

#### ▪ **Datas de Integralização**

A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção “Planos de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta” deste Prospecto.

#### ▪ **Regime de Melhores Esforços de Colocação**

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição.

A eventual colocação dos CRI oriundos do exercício total ou parcial de Opção de Lote Adicional e/ou de Opção de Lote Suplementar será conduzida sob o regime de melhores esforços.

O Coordenador Líder compromete-se a, ao final do Prazo Máximo de Colocação, desde que atendidas as condições precedentes previstas na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, caso não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a 100.000 (cem mil) CRI, e desde que não ocorra neste período nenhuma ação da Agência de Classificação de Risco que rebaixe a nota de crédito (*rating*) atribuída à Direcional e/ou à Oferta, resultando em um *rating* inferior a A, em escala local, independentemente da perspectiva, subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre: **(i)** 100.000 (cem mil) CRI; e **(ii)** a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação. Caso por qualquer motivo alguma condição precedente descrita na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição seja descumprida, mas o Coordenador Líder decida não encerrar a Oferta, a seu critério, o Compromisso de Subscrição continuará válido nos termos da Cláusula 5.21.2 do Contrato de Distribuição.

#### ▪ **Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício do Compromisso de Subscrição**

Os CRI adquiridos em decorrência do exercício do Compromisso de Subscrição poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal, sem qualquer restrição à sua negociação, a partir da respectiva data de exercício do Compromisso de Subscrição.

#### ▪ **Contratação de Participantes Especiais**

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de Participantes Especiais, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras.

#### ▪ **Instituições contratadas pela Emissora**

Nos termos do item 1.1 do Anexo III-A da Instrução CVM 400 encontra-se abaixo a identificação e as funções das instituições contratadas pela Emissora para prestação de serviços no âmbito da Oferta:

- **Custodiante:** O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI;
- **Agente fiduciário:** vide seção “**Agente Fiduciário - Obrigações do Agente Fiduciário**” na página 87 deste Prospecto;
- **Agente de classificação de risco:** responsável pela atribuição de nota de classificação de risco aos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, CETIP, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE**

### ▪ ***Agente Fiduciário***

O Agente Fiduciário será substituído observado o procedimento previsto na seção “Agente Fiduciário – Substituição do Agente Fiduciário”.

### ▪ ***Banco Liquidante e Escriturador***

O Banco Liquidante e o Escriturador poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso: **(i)** descumpram quaisquer obrigações previstas no Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante e deixem de corrigir seu inadimplemento e de pagar à Emissora os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento da aludida notificação; **(ii)** independentemente de aviso prévio, se a Emissora sofrer legítimo protesto de títulos; **(iii)** independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial; **(iv)** superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução das autoridades competentes, notadamente CVM e Banco Central, que impeçam ou modifiquem a natureza, termos ou condições do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante; **(v)** descredenciamento do Escriturador e do Banco Liquidante para o exercício das respectivas funções; e **(vi)** por denúncia do Contrato de Escrituração e Banco Liquidante, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência pela Emissora; **(vii)** extinção do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante.

Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral”.

### ▪ ***CETIP***

A CETIP poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, nos seguintes casos: **(i)** se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; **(ii)** se forem cassadas suas autorizações para execução dos serviços contratados.

Os Titulares de CRI, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão requerer a substituição da CETIP em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral”.

### ▪ ***Custodiante***

A Emissora poderá substituir o Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** na hipótese de o Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Geral; e **(ii)** por decisão da Assembleia Geral.

▪ ***Agência de Classificação de Risco***

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração dos relatórios preliminar e definitivo de classificação de risco para esta Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco até a Data de Vencimento dos CRI, a qual atribuiu o rating definitivo 'brA+ (sf)' aos CRI.

A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente de acordo com o disposto no artigo 7, §7º da Instrução CVM nº 414/04. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de assembleia dos titulares de CRI mediante notificação ao Coordenador Líder, à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da agência de classificação de risco, observada em qualquer hipótese a obrigação de monitoramento trimestral do relatório de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) a MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (ii) a FITCH RATINGS BRASIL LTDA., agência de classificação de risco com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.

## **AGENTE FIDUCIÁRIO**

### **▪ Obrigações do Agente Fiduciário**

Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Investidores;
- (b)** 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 emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no art. 7ª da Instrução CVM 583, para deliberar sobre sua substituição;
- (d)** conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- (e)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f)** diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização seja registrado perante o Custodiante da CCI;
- (g)** acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os Investidores acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (h)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (i)** emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (j)** verificar a regularidade da constituição de garantias reais, flutuantes e fidejussórias, se aplicável, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos do Termo de Securitização;
- (k)** examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (l)** intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (m)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Direcional;

- (n)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o)** convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (p)** comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (q)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (r)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigação de fazer e de não fazer;
- (s)** comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento Comunicação de igual teor deverá ser enviada (I) à CVM; e (II) às câmaras de liquidação em que os CRI estão registrados;
- (t)** elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, "b" da Lei das Sociedades por Ações e do Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora:
  - (i)** cumprimento, pela Emissora, das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
  - (ii)** eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;
  - (iii)** alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Investidores;
  - (iv)** comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital, relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
  - (v)** posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
  - (vi)** resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
  - (vii)** constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;

**(viii)** acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

**(ix)** relação dos bens e valores entregues à sua administração;

**(x)** cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização;

**(xi)** declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI;

**(xii)** declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;

**(xiii)** existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

**I.** denominação da companhia ofertante;

**II.** valor da emissão;

**III.** quantidade dos CRI emitido;

**IV.** espécie e garantias envolvidas;

**V.** prazo de vencimento dos CRI e taxa de juros;

**VI.** tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e

**VII.** eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.

**(xiv)** declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de continuar a exercer a função de agente fiduciário;

**(u)** colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (meses) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:

**(i)** em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;

**(ii)** na sede da Emissora;

**(iii)** no seu escritório ou no local por ela indicado;

**(iv)** na CVM;

**(v)** nas câmaras de liquidação em que os CRI estiverem registrados para negociação; e

- (vi)** na sede do Coordenador Líder;
- (v)** publicar nos órgãos da imprensa onde esta deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no item "l", acima;
- (w)** manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (x)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (y)** notificar os Titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, quaisquer obrigações atinentes ao Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada:
- (i)** à CVM;
  - (ii)** às câmaras de liquidação onde os CRI estão registrados; e
  - (iii)** ao BACEN.
- (z)** divulgar as informações referidas no item "p" acima, em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento.
- (aa)** adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (bb)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 12.1. do Termo de Securitização;
- (cc)** promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (dd)** verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado no Termo de Securitização;
- (ee)** fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeito o Crédito Imobiliário representado pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios;
- (ff)** disponibilizar o Valor Nominal Unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de sua página na rede mundial de computadores [www.vortexbr.com](http://www.vortexbr.com);
- (gg)** acompanhar os Índices Financeiros a partir de informações do Relatório dos Índices Financeiros fornecido pela Emissora, nos termos da cláusula 8.4.2 do Termo de Securitização;

**(hh)** comunicar a Emissora imediatamente caso verifique qualquer desenquadramento nos Índices Financeiros;

**(ii)** acompanhar a efetiva aplicação dos recursos captados nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, até a data de vencimento dos CRI, conforme prestação de contas apresentada pela Devedora à Emissora (na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário) e ao Agente Fiduciário no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures; e

**(jj)** verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, a partir dos documentos fornecidos nos termos da cláusula 3.5.6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

#### ▪ **Substituição do Agente Fiduciário**

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, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Instrução CVM 583.

Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

#### Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;
- (c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou
- (d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3 do Termo de Securitização.

#### Agente Fiduciário Substituto

O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.4 do Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: **(i)** Termo de Securitização; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** Contrato de Cessão; **(iv)** Contrato de Distribuição; e **(v)** Escritura de Debêntures.

**O presente sumário não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir nos CRI. O Investidor deve ler o Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos, que contemplam alguns dos documentos aqui resumidos.**

### ▪ **Termo de Securitização**

O Termo de Securitização será celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre o Crédito Imobiliário, representado pela CCI, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado.

O Termo de Securitização, além de descrever o Crédito Imobiliário, delineará detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRI, nos termos da Lei 9.514 e das Instruções CVM 583 e 414.

### ▪ **Escritura de Emissão de CCI**

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada em 09 de maio de 2017, entre a Emissora e o Custodiante, a Emissora emitiu a CCI, representativa do Crédito Imobiliário.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI.

O valor total da CCI, na data de sua emissão, será de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais).

O Custodiante receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, remuneração na forma descrita na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Despesas da Oferta e da Emissão” deste Prospecto.

A CCI será registrada para negociação na CETIP ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.

Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação.

Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o titular da CCI anterior deverá comunicar ao Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI.

Para comunicação ao Custodiante a que se refere o parágrafo anterior, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no preâmbulo da Escritura de Emissão de CCI.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI.

Adicionalmente, o Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha, no formato excel, no layout informado pelo Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da CETIP, bem como por: **(i)** guarda (custódia física) da Escritura de Emissão; **(ii)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; **(iii)** responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e **(iv)** prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada.

#### ▪ **Contrato de Cessão**

##### • Objeto

O Contrato de Cessão celebrado entre a Cedente, Emissora e a Devedora, tem por objeto a cessão, em caráter irrevogável e irretratável, do Crédito Imobiliário.

Em decorrência da celebração do Contrato de Cessão, todos os recursos relativos ao Crédito Imobiliário serão devidos integralmente e pagos diretamente à Emissora, mediante depósito na Conta Centralizadora.

A estrutura da cessão do Crédito Imobiliário encontra-se descrita na seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta - Crédito Imobiliário" deste Prospecto Definitivo.

Será devido pela Emissora à Cedente, em contrapartida à cessão do Crédito Imobiliário, o valor total de R\$1.000,00 (mil reais) por cada CRI integralizado, devidamente acrescidos da respectiva Remuneração desde a Primeira Data de Integralização, após cumprimento das condições precedentes, a ser pago, de forma fracionada, conforme ocorra a integralização dos CRI em cada uma das Datas de Integralização.

O pagamento do Valor da Cessão será realizado em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível - TED, pela Emissora em favor da Devedora, a qual receberá o Valor da Cessão por conta e ordem da Cedente.

##### • Condições precedentes para o pagamento do Valor da Cessão

O pagamento do Valor da Cessão somente será realizado pela Emissora, após o atendimento das seguintes condições precedentes:

- (i) perfeita formalização dos documentos necessários para a concretização da emissão dos CRI e das Debêntures, bem como da Oferta, incluindo, sem limitação, os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;
- (ii) arquivamento, publicação, e perfeita formalização das atas das reuniões do conselho de administração da Devedora realizada em 23 de fevereiro de 2017 e em 04 de abril de 2017, as quais aprovaram a emissão das Debêntures;

- (iii) arquivamento e perfeita formalização da ata da reunião de sócios da Cedente, a qual aprovou a subscrição das Debêntures e a cessão do Crédito Imobiliário à Emissora;
- (iv) o registro do Contrato de Cessão nos competentes cartórios de títulos e documentos dos domicílios das partes e dos intervenientes anuentes;
- (v) depósito da CCI no âmbito da CETIP na conta titulada pela Emissora;
- (vi) registro da Oferta Pública dos CRI para distribuição no mercado primário na CETIP e negociação no mercado secundário na CETIP;
- (vii) concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400;
- (viii) emissão, subscrição e integralização de CRI, observado o Montante Mínimo, na forma disciplinada no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização, de forma proporcional à fração do Valor da Cessão que será paga;
- (ix) manutenção da plena existência, validade, eficácia e exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e das Debêntures até a respectiva Data de Integralização, inclusive;
- (x) recebimento, pelo Coordenador Líder, de parecer legal sem ressalvas e de forma satisfatória, elaborado por assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta, em até 1 (um) Dia Útil antes da Primeira Data de Integralização;
- (xi) não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação; e
- (xii) não imposição de exigências pela CETIP, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável.

#### • Cessão

A cessão do Crédito Imobiliário e a transferência das Debêntures para a Emissora serão aperfeiçoadas a partir da verificação cumulativa dos seguintes eventos: **(i)** registro do Contrato de Distribuição perante os competentes cartórios de títulos e documentos, no domicílio das partes do contrato, nos termos do artigo 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada; **(ii)** lavratura de termo para transferência das Debêntures no livro de registro de "*Transferência de Debêntures Nominativas*" da Devedora, datado e assinado pela Cedente e pela Emissora; **(iii)** Inscrição do nome da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, no livro "*Registro de Debêntures Nominativas*" da Devedora.

### ▪ **Contrato de Distribuição**

#### • Objeto

O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A.*", celebrado em 09 de maio de 2017, entre o Coordenador Líder, a Emissora, Direcional, e a Cedente, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física poderá ser obtida junto ao Coordenador Líder em seu endereço indicado na seção "Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta" deste Prospecto.

- Condições precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, incluindo o Compromisso de Subscrição, está condicionado ao atendimento, dentre outras, das condições precedentes listadas na seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta”, item “Condições da Oferta”, página 49 deste Prospecto.

- Resilição

O Contrato de Distribuição poderá ser resilido pelo Coordenador Líder, mediante o envio de notificação por escrito às partes, com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência, sem qualquer penalidade e sem prejuízo do reembolso das despesas que já tiverem sido incorridas pelo Coordenador Líder decorrentes dos serviços prestados até a data da resilição, as quais deverão ser pagas em sua integralidade e previamente ao seu efetivo término, na ocorrência das seguintes hipóteses:

- (i) ocorrência de eventos de natureza política, conjuntural econômica ou financeira (inclusive terrorismo), no Brasil, nos Estados Unidos da América, em países da América do Sul e/ou em qualquer outro país que tenha influência no mercado de capitais brasileiro, que tornem prejudicial ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações aqui assumidas com relação à Oferta. Estão incluídas nestas categorias crises políticas, sociais ou econômicas em geral, inclusive em mercados emergentes;
- (ii) alterações nas normas legais ou regulamentares relativas à composição e diversificação das carteiras de *private bankings*, pessoas físicas e/ou fundos de investimentos, especialmente fundos exclusivos e carteiras administradas, que impeçam ou restrinjam substancialmente a disponibilidade de recursos de tais investidores para a aquisição de valores mobiliários de emissão de companhias privadas e que, por consequência, afetem, de modo relevante, a aquisição dos CRI por parte desses investidores institucionais e/ou outras tentativas de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em obrigações de companhias com o perfil da Devedora;
- (iii) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações envolvendo a Oferta e/ou aumento significativo das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes na data de assinatura do Contrato de Distribuição, ou incidência de regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional, ocorrências estas que tornem inviável ou mais onerosa a qualquer das partes a realização das operações envolvendo a Oferta;
- (iv) ocorrência de alteração relevante no setor de atuação da Devedora, ou mesmo indicações de possíveis alterações no setor de atuação da Devedora por parte das autoridades governamentais, que afetem ou que possam afetar a Devedora de maneira negativa e que possam afetar negativamente o preço de mercado dos CRI e a cotação de outros valores mobiliários emitidos pela Devedora ou, ainda, a divulgação na mídia de fatos e/ou notícias adversas sobre a Devedora e/ou seus respectivos controladores;
- (v) ocorrência de alterações na política monetária do Governo Federal que, justificadamente, a critério do Coordenador Líder, impacte direta ou indiretamente o setor de atuação da Devedora e/ou de seus respectivos controladores e que, de qualquer modo, justificadamente e a critério do

Coordenador Líder, possa alterar substancialmente as perspectivas futuras da Devedora e/ou de seus respectivos controladores, de forma a afetar material e negativamente a capacidade de cumprimento das obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e de outros documentos relacionados à Oferta, bem como, afetar a colocação dos CRI e sua precificação;

- (vi) ocorrência de qualquer alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da Devedora e/ou de seus respectivos controladores que, justificadamente, a critério do Coordenador Líder, possa afetar negativamente a Oferta;
- (vii) conclusão do processo de due diligence de forma não satisfatória ao Coordenador Líder ou à Emissora, bem como obtenção de parecer legal emitido pelo assessor legal da Oferta em forma não satisfatória ao Coordenador Líder ou à Emissora, a seu exclusivo critério;
- (viii) ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora; (b) pedido de autofalência da Devedora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e não devidamente elidido por esta no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Devedora em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ix) modificações das normas legais ou regulamentares, incluindo atos da CVM e do Banco Central do Brasil, relativas ao mercado de capitais nacional que, de qualquer forma, venham a alterar substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados à Oferta ou qualquer outro elemento envolvido na Oferta, tornando desaconselhável, inviável ou mais onerosa a realização desta para qualquer uma das partes, ou a superveniência de alterações na tendência jurisprudencial que, a critério comum das partes, possa afetar negativamente a Oferta;
- (x) ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior que dificultem, tornem inviável, desaconselhável ou mais onerosa a efetivação da Oferta, bem como de quaisquer outros fatos que, direta ou indiretamente, tornem impossível ou desaconselhável a qualquer uma das partes o cumprimento das obrigações assumidas por meio do Contrato de Distribuição;
- (xi) ocorrência de eventos que ameacem, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a segurança, exigibilidade e eficácia da Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou
- (xii) ocorrência de mudança de controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades Anônimas.

• Market-Flex

O Coordenador Líder reserva-se o direito de, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, até a liquidação financeira da Oferta, requerer à Emissora e à Direcional modificações de quaisquer termos, condições, estrutura, prazos, taxas remuneratórias, remuneração ou demais características, da Oferta, caso entenda que tais modificações sejam necessárias para refletir as condições de mercado daquele momento.

Caso a Direcional não aceite as alterações propostas pelo Coordenador Líder ou não concorde com a justificativa por ele apresentada, as partes poderão resilir o Contrato de Distribuição, sem qualquer Ônus, com exceção da obrigação de reembolso das despesas e custos incorridos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, conforme previsto no Contrato de Distribuição, não sendo cabível o recebimento de qualquer remuneração de descontinuidade.

Adicionalmente, mediante solicitação à CVM, conforme procedimento disposto no artigo 25 da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo ofertante e inerentes à própria Oferta, inclusive em razão de eventuais alterações decorrentes do direito de *Market Flex*, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta.

O pleito de modificação da oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias.

É sempre permitida a modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da oferta estabelecida pela Emissora.

- Remuneração

Em contraprestação aos serviços prestados no âmbito do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder receberá a Comissão de Estruturação e a Comissão de Distribuição, conforme valores e critérios estabelecidos na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", deste Prospecto, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição.

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível para consulta no endereço abaixo:

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar  
CEP 04538-132, São Paulo - SP

- **Escritura de Emissão de Debêntures**

O "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A.*", celebrado em 09 de maio de 2017, entre a Devedora e a Cedente com a interveniência anuência da Emissora e do Agente Fiduciário, por meio da qual a Devedora emitiu as Debêntures, as quais foram subscritas pela Cedente de forma a originar o Crédito Imobiliário.

As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 25ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

Serão emitidas 202.500 (duzentas e duas mil e quinhentas) Debêntures, perfazendo o valor total da Emissão de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 202.500 (duzentos e dois mil e quinhentos) CRI, a quantidade de Debêntures, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral.

▪ **Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante**

• Objeto

O “*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificado de Recebíveis Imobiliários*”, celebrado entre a Emissora e o Escriturador, disciplina a prestação de serviços relativos à escrituração e à liquidação dos CRI.

• Serviços Prestados

Os serviços relacionados ao Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante abrangem, pelo Escriturador ou pelo Banco Liquidante, apontado pelo Escriturador nos termos do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante, a escrituração dos CRI junto à CETIP, que contemplam, entre outras, as atividades de: **(i)** registro dos CRI em nome das respectivas câmaras de liquidação e custódia/depositárias centrais; e **(ii)** liquidação de direitos dos detentores de CRI.

• Remunerações

As remunerações do Banco Liquidante e do Escriturador no âmbito da presente Emissão encontram-se descritas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão em contrapartida à cessão do Crédito Imobiliário.

O Valor da Cessão será utilizado para a integralização das Debêntures, na forma prevista no Contrato de Cessão.

Os recursos a serem captados pela Direcional com as Debêntures serão destinados ao financiamento de construção imobiliária dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, devendo a Direcional transferir os recursos para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que tais SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes a tais Projetos, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico.

Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis até a Data de Vencimento.

A Escritura de Emissão de Debêntures, bem como o Termo de Securitização, serão aditados sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso a Devedora deseje, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário Elegível, conforme descrita na seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.

A Devedora deverá prestar contas à Emissora (na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário) e ao Agente Fiduciário, da destinação dos recursos captados com as Debêntures, na seguinte periodicidade: (i) a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização, a Devedora deverá apresentar à Emissora e ao Agente Fiduciário relatório na forma do Anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos.

O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todo os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, a partir dos documentos fornecidos pela Devedora para a prestação de contas acima referida, sendo certo que a Cedente será responsável por enviar tal documentação ao Agente Fiduciário em até 1 (um) Dia Útil de seu recebimento. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis ocorrerá conforme a proporção prevista no quadro abaixo:

#	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE/CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
1	(182) Setor Total Ville	Residencial Porto Pilar, Setor Meireles, Santa Maria, RA-XIII	Matrículas nos 35.542 e 32.567 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. (CNPJ: 08.985.446/0001-24)	3%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
2	(187) Conquista Torquato Tapajós	Avenida Torquato Tapajós, s/n, km 11,6, Colônia Terra Nova, Manaus/AM	Matrícula nº 61.951 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis e Protestos de Letras de Manaus/AM	Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 09.037.901/0001-22)	12%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
3	(283) Residencial Oásis	Avenida Marechal Castelo Branco, nº 265, quadra 54	Matrículas nos 130.164 e 130.165 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Jequiá Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 13.457.942/0001-45)	18%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)

#	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE/CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
4	(309) Conquista Residencial Ville	Loteamento Raquel Pimentel, cidade de Luziânia, estado de Goiás.	Matrículas nos 201.618, 201.619, 201.620, 210.679, 210.677, 210.676, 212.993, 210.680, 210.678 e 213.383 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO	Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 13.466.398/0001-06)	4%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
5	(384) Conquista Campo Grande	Rua Itaquê, n.º1032, Santíssimo, Freguesia de Campo Grande	Matrícula nº 5.000 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ	Nova Estoril Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (CNPJ: 24.042.796/0001-03)	10%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
6	(388) Conquista Itaboraí	Avenida Flávio Vasconcelos, constituído pelo lote 01 da quadra 08, Bairro Esperança, Itaboraí/RJ	Matrícula nº 42.541 do Cartório de Registro de Imóveis de Itaboraí/RJ	Almeria Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 23.335.994/0001-00)	6%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
7	(273) Conquista Premium Aleixo	Rua José Romão, s/n, Bairro São José Operário, Manaus/AM	Matrícula nº 61.348 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Portal das Rosas Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 11.838.746/0001-95)	10%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)

#	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE/CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
8	(290) Conquista Premium Monte Castelo	Rua Rio Comprido, quadra 157, lotes 01 a 29, Contagem/MG	Matrícula nº 61.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 12.594.510/0001-13)	10%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
9	(275) Link Ipiranga	Rua Campante, Vila Independência, cidade de São Paulo/SP	Matrícula nº 220.160 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 11.838.654/0001-05)	18%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
10	(235) Conquista Premium Cidade Nova	Rua Padre Monteiro de Noronha, Manaus/AM	Matrícula nº 51.714 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 10.348.152/0001-33)	9%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)

### **OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA**

Os recursos captados no âmbito da Oferta não serão utilizados para a liquidação ou amortização de dívidas com o Coordenador Líder e seus respectivos controladores e controladas que sejam instituições financeiras.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **CARACTERÍSTICAS GERAIS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

### ***Valor do Crédito Imobiliário***

As Debêntures possuem valor nominal de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.

### ***Taxa de Juros do Crédito Imobiliário***

As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal unitário das Debêntures a partir da Data de Emissão das Debêntures, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um *spread* de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira data de integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

### ***Correção Monetária do Crédito Imobiliário***

O Crédito Imobiliário não será objeto de correção monetária.

### ***Prazo de Vencimento das Debêntures***

A Data de Vencimento das Debêntures será 04 de setembro de 2019.

### ***Fluxo de pagamentos das Debêntures***

A Remuneração das Debêntures e a amortização das Debêntures serão pagas em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures.

### ***Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes***

O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, é oriundo das Debêntures, as quais serão emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Serão emitidas 202.500 (duzentas e duas mil e quinhentas) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observada o abaixo disposto, perfazendo o montante de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais).

As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição do debenturista no "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" da Direcional, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

As Debêntures serão livremente transferidas mediante a lavratura de termo no "Livro de Transferência de Debêntures Nominativas" da Direcional, nos termos dos artigos 63 e 31, §1º, da Lei das Sociedades por Ações.

As Debêntures serão transferíveis ainda que não integralizadas, desde que o seu subscritor se comprometa a integralizá-las.

Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 202.500 (duzentos e duas mil e quinhentas), a quantidade de Debêntures prevista acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não emitidas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral.

Em razão da possibilidade de Resolução da Cessão, o Valor da Cessão efetivamente pago à Cedente poderá ser inferior às debêntures inicialmente emitidas, de forma a refletir a efetiva colocação dos CRI no âmbito da Oferta, observado que a subscrição e integralização dos CRI poderão ocorrer de forma parcial, na forma a ser prevista no Termo de Securitização e no prospecto da Oferta.

O valor definitivo da cessão será fixado em comunicação por escrito, nos termos do Contrato de Cessão, e enviada à Cessionária em até 1 (um) Dia Útil após a última subscrição e integralização dos CRI que corresponda ao encerramento da Oferta, sem a necessidade da celebração de aditamento ao Contrato de Cessão.

As Debêntures serão subscritas e integralizadas a qualquer tempo, durante o período da oferta dos CRI.

O preço de subscrição das Debêntures será o seu valor nominal, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive).

O valor nominal das Debêntures será pago integralmente pela Direcional, em parcela única, na Data de Vencimento das Debêntures.

A Remuneração das Debêntures será paga integralmente pela Direcional, em parcela única, na Data de Vencimento das Debêntures.

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado conforme constantes da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Liquidação do Patrimônio Separado” deste Prospecto, serão considerados Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI, observado os termos e condições do Termo de Securitização e os respectivos prazos de cura aplicáveis, qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures constante da Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Os recursos obtidos pela Direcional por meio da emissão das debêntures serão destinados ao financiamento de construção imobiliária dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, devendo a Direcional transferir os recursos para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que tais SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes a tais Projetos, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico.

### ***Tipos de garantias***

O Crédito Imobiliário não possui quaisquer tipos de garantias.

### ***Devedora***

A Direcional atua no setor imobiliário, e tem por objeto: **(i)** a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, **(ii)** a administração de bens próprios, **(iii)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, **(iv)** a locação e administração de bens móveis, **(v)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, **(vi)** a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins e **(vii)** a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil.

### ***Autorização para Cessão do Crédito Imobiliário***

A cessão do Crédito Imobiliário foi autorizada por meio de deliberação tomada em sede de reuniões de sócios da Cedente, realizadas em 23 de fevereiro de 2017 e em 04 de abril de 2017, cujas atas foram arquivadas na JUCEMG em 26 de fevereiro de 2017, sob o nº 6232505, e em 05 de abril de 2017, sob o nº 6255496, respectivamente.

### ***Condições de Cessão***

Vide seção "Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta - Contrato de Cessão" deste Prospecto Definitivo.

### ***Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação***

As atribuições de controle e cobrança do Crédito Imobiliário em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Direcional caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses Investidores, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização, antecipadamente vencido Crédito Imobiliário e cobrar seu principal e acessórios; (ii) requerer a falência da Emissora; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos; e (iv) representar os Investidores em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos "i" a "iv", acima, se, convocada Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em Circulação.

O Agente Fiduciário deverá, ainda, comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento. Comunicação de igual teor deverá ser enviada (I) à CVM; e (II) às câmaras de liquidação em que os CRI estão registrados. Caberá, portanto, ao Agente Fiduciário, realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

### ***Possibilidade de o Crédito Imobiliário ser acrescido, removido ou substituído***

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição do Crédito Imobiliário.

### ***Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos***

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos, razão pela qual não consta do presente Prospecto descrição dos procedimentos adotados pela Emissora para verificar o cumprimento das obrigações de tais prestadores de serviços.

Assim, em caso de inadimplemento do Crédito Imobiliário, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

***Procedimentos para recebimento e cobrança do Crédito Imobiliário e segregação dos valores recebidos quando da liquidação do Crédito Imobiliário***

A cobrança do Crédito Imobiliário será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

A arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) a evolução do Crédito Imobiliário, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão; (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, deles dando quitação; (iii) a emissão de recibos para a Direcional, quando encerrados os compromissos contratuais das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iv) a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, de forma a obter a remuneração nas condições que vierem a ser acordadas entre a Cedente e o Banco Depositário.

De acordo com o Termo de Securitização, foi instituído o Patrimônio Separado sobre o Crédito Imobiliário, de modo que todos os direitos, garantias, valores, multas, penalidades, cominações e prerrogativas descritos nos Documentos da Operação, destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem patrimônio separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma descrita na subseção "Liquidação do Patrimônio Separado", na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta".

***Procedimentos adotados pelo Custodiante e Agente Fiduciário para a verificação do lastro do Crédito Imobiliário***

O Agente Fiduciário e Custodiante verificou a regularidade e legitimidade de constituição do Crédito Imobiliário e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação, que contaram com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A Devedora deverá prestar contas ao Cedente e ao Agente Fiduciário da destinação dos recursos representativos do lastro do Crédito Imobiliário na seguinte periodicidade: (i) a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização, a Devedora deverá apresentar ao Cedente e ao Agente Fiduciário relatório na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Cedente e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos.

Dessa forma, o Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, a partir dos documentos fornecidos nos termos do parágrafo acima.

### ***Principais características da Direcional***

Para maiores informações sobre a Direcional, vide seção "Direcional" deste Prospecto Definitivo, bem como as demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2016, 2015 e 2014, incorporadas a este Prospecto por referência, conforme descrito na seção "Documentos Incorporados a este Prospecto Definitivo por Referência".

### ***Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento***

Pelo fato de o Crédito Imobiliário ser oriundo das Debêntures de um único devedor, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que a Escritura de Emissão de Debêntures não prevê nenhuma dessas hipóteses.

Para fins do disposto no item 2.6 do anexo III-A da Instrução CVM 400, não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamento, pela Devedora, em qualquer título de dívida de sua emissão, de créditos de mesma natureza do Crédito Imobiliário decorrente desta Emissão nos últimos 3 (três) exercícios sociais anteriores à Oferta, tendo a Emissora e o Coordenador Líder realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.

### ***Garantias do Crédito Imobiliário***

O Crédito Imobiliário não contará com qualquer tipo de garantia, real ou pessoal.

### ***Nível de concentração do Crédito Imobiliário***

O Crédito Imobiliário é devido integralmente pela Direcional.

### ***Substituição, acréscimo e remoção do Crédito Imobiliário***

Não há possibilidade de acréscimo, substituição ou remoção de Crédito Imobiliário.

### ***Taxa de desconto na aquisição do Crédito Imobiliário***

Não foram praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição do Crédito Imobiliário.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Definitivo e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.*

*Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, da Direcional e/ou da Cedente poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.*

*Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.*

*Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, a Direcional, e/ou a Cedente, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Direcional, e/ou da Cedente, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.*

*Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Direcional, e/ou a Cedente. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.*

*Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Fatores de Risco" e "5.1 Riscos de Mercado", incorporados por referência ao Prospecto Definitivo.*

### RISCOS DA OPERAÇÃO

#### ***Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

***O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos do Crédito Imobiliário tenham sido realizados pela Direcional, na forma prevista no Contrato de Cessão, a Direcional não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

***Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário***

A Emissora, na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial do Crédito Imobiliário também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

***Risco de pagamento das despesas pela Devedora***

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

## **RISCOS DOS CRI E DA OFERTA**

### ***Riscos relacionados à Tributação dos CRI***

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

### ***Falta de liquidez dos CRI***

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

### ***Risco de distribuição parcial e de redução de liquidez dos CRI***

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que sejam subscritos e integralizados CRI equivalentes ao Montante Mínimo, e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível, nos termos do Contrato de Distribuição. Adicionalmente, o Compromisso de Subscrição está condicionado a determinados critérios, os quais, se não observados, resultarão na rescisão de tal compromisso.

Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

### ***Risco de Liquidez***

Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário até a divulgação do anúncio de encerramento, uma vez que só então poderá ser verificado o atendimento às condições estabelecidas pelos subscritores nos respectivos boletins de subscrição.

### ***Quórum de deliberação em Assembleia Geral***

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Adicionalmente, caso a Assembleia Geral convocada para deliberar acerca do vencimento antecipado das Debêntures (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, a Cedente deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures consignando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures.

Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

### ***Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta***

Conforme previsto no item “Registro para Colocação e Negociação” do Prospecto, o início da negociação na CETIP dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à Data de Encerramento da Oferta, conforme a seção “Cronograma de Etapas da Oferta” deste Prospecto, observado também o disposto no inciso “ii” da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### ***Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora***

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na emissora.

## **RISCOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

### ***Ausência de garantia e risco de crédito da Direcional***

As obrigações assumidas pela Direcional na Escritura de Emissão de Debêntures não contam com garantias. Tampouco foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Direcional enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Direcional, do Crédito Imobiliário. A capacidade de pagamento da Direcional poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. As informações incluídas no Termo de Securitização e no presente Prospecto foram coletadas da *due diligence* realizada pelo assessor jurídico contratado, bem como do relatório da Agência de Classificação de Risco que avaliou a Emissão, não oferecendo a Emissora, nem o Coordenador Líder, qualquer opinião ou aconselhamento a respeito da capacidade de crédito da Direcional.

### ***O risco de crédito da Direcional e a inadimplência do Crédito Imobiliário ou do Contrato de Cessão pode afetar adversamente os CRI***

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Direcional, dos pagamentos decorrentes do Crédito Imobiliário, bem como da capacidade de a Cedente cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Crédito Imobiliário, pela Direcional, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Direcional e/ou pela Cedente poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Direcional do respectivo Crédito Imobiliário, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Direcional e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

***A cessão do Crédito Imobiliário e o pagamento do Valor da Cessão dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Cessão, que podem não se verificar***

O pagamento do Valor da Cessão pela Emissora à Cedente será de forma fracionada, conforme ocorra a liquidação dos CRI, nos termos da cláusula 3.1 do Contrato de Cessão.

O pagamento do Valor da Cessão somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas na cláusula 3.2 do Contrato de Cessão, conforme descritas no item “Condições Precedentes” da seção “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta – Contrato de Cessão” do Prospecto.

A não verificação total das condições precedentes elencadas na cláusula 3.2 do Contrato de Cessão poderá impedir o pagamento do Valor da Cessão, com impacto aos Titulares de CRI, tendo em vista que a cessão do Crédito Imobiliário e, conseqüentemente, o lastro dos CRI, estarão comprometidos.

***Risco de originação e formalização do Crédito Imobiliário***

A CCI representa o Crédito Imobiliário, oriundo das Debêntures. Problemas na originação e na formalização do Crédito Imobiliário podem ensejar o inadimplemento do Crédito Imobiliário, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

***Risco de Vencimento Antecipado ou Pré-Pagamento do Crédito Imobiliário***

A Emissora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito na cláusula 2.3.1 do Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, e pagamento antecipado dos CRI. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Conseqüentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Na ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos

Titulares de CRI. Os Investidores poderão sofrer perdas financeiras, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

### ***Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização***

O Crédito Imobiliário é devido, em sua totalidade, pela Direcional. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Direcional, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI.

### **RISCOS RELACIONADOS À DIRECIONAL**

#### ***Parcela substancial das receitas da Direcional advém de Empreendimentos contratados junto ao Caixa Econômica Federal ("CEF") ou Banco do Brasil ("BB") no âmbito da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida ("PMCMV").***

Os contratos assinados pela Direcional no âmbito do Programa do Governo Federal "Minha Casa, Minha Vida na Faixa 1", para a construção de unidades residenciais para famílias com renda familiar mensal de até R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) ("Faixa 1"), tiveram bastante representatividade nos negócios da Direcional a partir do ano de 2011. No período de doze meses findos em 31 de dezembro de 2015 a receita bruta apropriada advinda deste segmento foi de, aproximadamente, R\$ 1,1 bilhão, representando 64% do total de receita bruta apropriada pela Direcional no período. Adicionalmente, no mesmo período, o saldo de receita a apropriar de contratos assinados no âmbito do programa era aproximadamente R\$ 2,0 bilhões.

Neste sentido, a manutenção do nível de receita da Direcional está em parte vinculado a este Programa governamental. Assim sendo, a não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa neste Programa poderá afetar a estimativa de crescimento, bem como a manutenção dos negócios e resultados financeiros da Direcional. Importante frisar, que há contratos celebrados pela Direcional, destinados à execução de empreendimentos nessa faixa do PMCMV, cujo início das obras ainda não fora autorizado, sendo possível que tais contratos sejam rescindidos ou distratados.

Adicionalmente, estes contratos no âmbito do PMCMV Faixa 1 podem não contemplar reajuste de preço ou mesmo reajustes compatíveis com o aumento no custo de construção, podendo prejudicar os resultados da Direcional.

#### ***Parcela substancial dos recursos para financiamento dos Empreendimentos Residenciais Populares da Direcional é fornecida pela CEF e BB.***

As aquisições de unidades pelos clientes da Direcional são financiadas, principalmente, por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela CEF. No período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2015, aproximadamente 62% dos financiamentos obtidos pelos clientes da Direcional foram concedidos pela CEF.

O crescimento da Direcional está, em grande parte vinculado, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento dos clientes da Direcional, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, do Governo Federal, no qual a CEF e o Banco do Brasil (“BB”), tendo como principal fonte de recursos o FGTS, desempenham um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis. Em 31 de dezembro de 2015, o Valor Geral de Vendas (“VGV”) potencial do estoque de terrenos da Direcional era de R\$11,8 bilhões (sendo R\$9,8 bilhões correspondentes à sua participação), o que corresponde a mais de 63 mil unidades, das quais aproximadamente 68% eram elegíveis ao Programa “Minha Casa Minha Vida”.

Por serem instituições financeira com controle público, a CEF e o Banco do Brasil estão sujeitos a maior ingerência política e podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Nesse sentido, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF e Banco do Brasil para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os clientes da Direcional, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente nas operações e condição financeira da Direcional o, que por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***A Direcional e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis.***

A Direcional se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda de empreendimentos em certas regiões, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- o aumento nos custos da Direcional, necessidades de capital e prêmios de seguro;
- o grau de interesse dos potenciais clientes em novos empreendimentos ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, resultando em empreendimentos menos lucrativos do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativos;
- a construção das unidades da Direcional pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de suas unidades por parte de seus clientes;
- A Direcional pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Direcional e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para os empreendimentos imobiliários da Direcional;
- condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Direcional atua ou pode atuar no futuro;

- a Direcional pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- escassez de oferta de terrenos a preços atrativos em regiões específicas para novas incorporações ou aumento no preço de tais terrenos, afetando negativamente a habilidade da Direcional de implementar sua estratégia de negócios;
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos no estoque da Direcional antes do início da incorporação do empreendimento ao qual se destina e a venda de suas unidades;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente, afetando negativamente a habilidade da Direcional de implementar sua estratégia de negócios;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Direcional pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Direcional, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Direcional.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional.

***As atividades da Direcional dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção.***

As atividades da Direcional exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Direcional depende de financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") e do Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Direcional podem afetar adversamente sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades. Nesse sentido, a Direcional pode ser obrigada a obter capital adicional por meio de financiamentos bancários, emissão de títulos de dívida ou de novas ações para financiar seu crescimento e desenvolvimento o, que por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***A Direcional está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos. Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada ou se o custo destes financiamentos aumentar, os resultados da Direcional podem ser afetados.***

A Direcional e suas controladas permitem que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos em parcelas. Consequentemente, a Direcional e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do valor de principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por elas captados. Neste sentido, além da incidência de taxa de juros fixada anualmente, os seus contratos de venda a prazo preveem, via de regra, atualização monetária variável de acordo com a inflação após a obtenção do Habite-se. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Direcional, podem ser afetados o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

Na hipótese de inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante a Direcional o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente, observados os prazos e os procedimentos judiciais. A Direcional não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá, o que poderá afetar de forma adversa seus resultados e sua condição financeira o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***O crescimento futuro da Direcional poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.***

As operações da Direcional exigem volumes significativos de capital de giro. A Direcional poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou, em menor extensão, da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

***A Direcional pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento.***

A Direcional pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis de crescimento no futuro. Os resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios não são indicativos de desempenho futuro. Caso não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, a situação financeira e os resultados financeiros da Direcional poderão ser adversamente afetados o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

O crescimento interno exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação nos negócios da Direcional, especialmente com relação à controles internos e dos recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros.

O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais da Direcional e em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos e depender substancialmente de capacidade da Direcional de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a resposta a tal expansão e necessidade de adaptação não for providenciada de modo rápido e adequado, os resultados operacionais poderão vir a ser adversamente afetados o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

Adicionalmente, o crescimento da Direcional está em grande parte vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal. A não implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa neste Programa poderá afetar substancialmente a estimativa de crescimento dos negócios e resultados financeiros da Direcional o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***A perda de membros da alta administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais.***

A capacidade de a Direcional manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração.

Não há como garantir que a Direcional terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração e acompanhar o ritmo do seu crescimento. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

***O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Direcional. Um aumento no custo dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá afetar negativamente a capacidade da Direcional de manter o seu ciclo operacional.***

O ciclo operacional da Direcional depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A Direcional tem uma significativa parcela de suas operações voltada para o segmento popular, onde a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de boas margens de rentabilidade. O custo de aquisição dos terrenos representa, em média, 9,2% dos custos do VGV de seus empreendimentos. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento dos empreendimentos populares da Direcional, por aumentar o custo de venda dos seus lançamentos e, consequentemente, reduzir as suas margens de rentabilidade o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

Além disso, à medida que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos populares ou aumentarem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do País. A Direcional, assim, pode ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Direcional.

***Os interesses dos administradores e executivos da Direcional podem ficar excessivamente vinculados à cotação de ações de sua emissão, uma vez que participam de um plano de opção de compra de ações.***

Os administradores e executivos da Direcional são participantes de plano de opção de compra de ações, cujo potencial ganho para seus participantes esta vinculado ao maior valor de mercado das ações de emissão da Direcional.

O fato de os administradores e executivos da Direcional participarem de plano de opção de compras de ações pode levar a sua administração a dirigir seus negócios e seus executivos a conduzir as atividades da Direcional com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos demais acionistas da Direcional que tenham uma visão de investimento de longo prazo o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***A Direcional poderá vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor em suas ações.***

A Direcional poderá vir a ter que captar recursos adicionais no futuro, inclusive por meio de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. Qualquer captação de recursos por meio da distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis pode resultar na alteração do preço das ações e na diluição da participação dos investidores no capital social da Direcional o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***Os interesses do acionista controlador da Direcional podem entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas.***

O controlador da Direcional é a Filadélphia Participações S.A., sociedade detida pelo senhor Ricardo Valadares Gontijo (Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração da Direcional) e sua família. O acionista controlador da Direcional tem poderes para, entre outros, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar os resultados de qualquer deliberação que exija a aprovação dos acionistas, inclusive transações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, e a época de pagamento de quaisquer dividendos, observadas as exigências, do dividendo obrigatório impostas pela Lei das Sociedades por Ações. O acionista controlador da Direcional poderá ter interesses conflitantes com os outros investidores o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***A participação da Direcional em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.***

A Direcional investe em SPE em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPE incluem a potencial falência dos parceiros de suas SPE e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Direcional e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Direcional pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

***O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Direcional pode reduzir sua posição de mercado em certas circunstâncias.***

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado e não possui barreiras sólidas para restringir a entrada de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no negócio imobiliário incluem a disponibilidade e a localização de terrenos, preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Diversos incorporadores concorrem com a Direcional na prospecção de terrenos, na busca de parceiros para incorporação, na tomada de financiamentos para incorporação, e na busca de potenciais clientes. Outras empresas, incluindo empresas estrangeiras em parcerias com empresas locais, podem passar a operar na incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional, deteriorando sua posição de mercado e, portanto, o pagamento dos CRI.

Caso as campanhas de marketing ou de vendas da Direcional não tenham a mesma velocidade ou não sejam tão atrativas quanto às de seus concorrentes, bem como se o nível de concorrência do setor aumentar, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional podem ser adversamente afetados e, portanto, o pagamento dos CRI.

Alguns dos concorrentes da Direcional poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que ela e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o Programa Minha Casa, Minha Vida, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Direcional atua. Tais programas, por meio da concessão de subsídios e incentivos fornecidos pelo Governo Federal, podem criar condições favoráveis para a entrada de novos competidores nos mercados de atuação da Direcional o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por conseqüência, dos CRI.

***O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos populares.***

Uma das principais estratégias da Direcional é expandir suas operações nos segmentos de empreendimentos residenciais populares de grande porte (assim considerados os empreendimentos com mais de mil unidades e com valores de até R\$225 mil), cujos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição de suas unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do SFI, SFH e das condições do Programa Minha Casa, Minha Vida, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento, a redução de subsídios oferecidos pelo Governo Federal ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades da Direcional, o que poderá resultar em um efeito material adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

***As empresas do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças.***

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nas obras, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, assim como normas relativas à proteção ao consumidor, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos na construção ou fazer com que a Direcional incorra em custos significativos para cumpri-las, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial.

Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

A Direcional e suas subsidiárias estão sujeitas a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Direcional e suas subsidiárias possam desenvolver as suas atividades, elas devem obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso não seja possível à Direcional e às suas subsidiárias manter a observância dessas leis e regulamentos, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode acarretar um impacto prejudicial sobre a situação financeira da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

Além disso, as controladas e subsidiárias da Direcional devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Caso não observem as referidas regulamentações, a Direcional e suas subsidiárias podem ficar sujeitas a responsabilidade subsidiária o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro e a legislação ambiental, podem se tornar mais rígidas no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Direcional e às suas subsidiárias, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Direcional e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os seus negócios e o valor das ações de sua emissão o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar adversamente a Direcional.***

O Governo Federal, bem como os governos estaduais e municipais da região em que a Direcional atua, podem aumentar alíquotas de tributos existentes, alterar sua base de cálculo ou de qualquer outra forma alterar o regime de tributação aplicável às atividades da Direcional, bem como criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de seus contratos de venda de Unidades, o que pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional. Ademais, qualquer alteração no regime de tributação que venha a ser repassada aos clientes da Direcional, pode vir a aumentar o preço final de suas unidades, reduzindo a demanda por seus empreendimentos, o que poderá afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

***Modificações nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Direcional.***

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº. 449, de 3 de dezembro de 2008), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a esta espécie de sociedade, como a Direcional, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

Com relação ao setor imobiliário, em dezembro de 2009, a CVM aprovou, por meio da Deliberação CVM nº 612, a Interpretação Técnica ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário (Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – a interpretação IFRIC 15 – Acordos para a Construção de Bens Imóveis ("*Agreements for the Construction of Real Estate*") que trata especificamente das práticas contábeis para o reconhecimento de receitas de vendas de unidades por construtoras antes da conclusão do imóvel. Esta nova interpretação passou a ser aplicada a partir das demonstrações financeiras referentes aos exercícios encerrados a partir de dezembro de 2010. No entanto, tal interpretação encontra-se em discussão por parte dos órgãos competentes.

Caso confirmada, a principal mudança trazida por estas normas será uma potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas a vendas das unidades, pois de acordo com a nova regra dependendo da característica do contrato a receita será contabilizada: (a) no momento da transferência do controle, dos riscos e dos benefícios da propriedade do imóvel ao comprador; ou (b) de acordo com o critério adotado atualmente, o que poderá trazer efeitos relevantes aos resultados da Direcional. Em razão das recentes discussões sobre o tema, a administração da Direcional ainda não apurou todos os efeitos que as referidas alterações possam causar em suas demonstrações financeiras e em seus resultados dos exercícios seguintes o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A modificação de referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Direcional, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Direcional.

***Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da Direcional, que estejam fora do controle dela, podem ter um efeito adverso na sua imagem e atividades e sujeitá-la a imposição de responsabilidade civil.***

A Direcional adquire material de construção de terceiros e terceiriza parte dos serviços de mão de obra, basicamente na parte de pintura e fundação. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dependem de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, mas não se limitando, à qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos podem ter um efeito negativo na imagem da Direcional e no relacionamento com os seus clientes, podendo afetar adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

Além disso, conforme disposto no Código Civil, a Direcional presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, ela poderá incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

***As atividades da Direcional podem ser afetadas adversamente caso ela não obtenha as autorizações exigidas para seus empreendimentos no devido tempo.***

Todos os terrenos adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante os cartórios e demais órgãos competentes. Atualmente, dentre as pendências existentes nos empreendimentos em andamento da Direcional, ressalta-se (i) a existência de registros de incorporação protocolados e em processo de cumprimento de exigências, em relação a algumas incorporações cujo lançamento ao público já foi

realizado, (ii) a transferência definitiva, para a Direcional e suas controladas, dos títulos aquisitivos de alguns dos terrenos da Direcional adquiridos por meio de instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta. Caso tais registros e as referidas transferências não sejam obtidos ou realizados no devido tempo, as atividades e resultado operacional da Direcional podem ser afetados adversamente o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***A Direcional pode não dispor de seguro suficiente para se proteger de perdas.***

A Direcional não pode garantir que sua cobertura de seguros estará disponível ou será suficiente para cobrir eventuais danos de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices contratadas, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior, ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Direcional pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso de entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas por suas apólices de seguro.

***As atividades imobiliárias da Direcional estão concentradas em poucos empreendimentos populares de grande porte.***

Mais de 60% da receita bruta consolidada da Direcional do exercício de 2015 decorreu de 12 empreendimentos. Eventos que impactem negativamente um desses empreendimentos poderá afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

***A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, que o setor de construção civil tem enfrentado a partir de meados de 2009 pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à ampliação das atividades da Direcional.***

A Direcional adota a política de utilizar principalmente mão de obra própria (empregados da própria Direcional) na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, seu desempenho e expansão das suas atividades dependem, em grande parte, da capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos. A referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do País na qual a Direcional atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Direcional pode vir a afetar a velocidade de implementação dos seus projetos, afetando de forma adversa seus resultados operacionais e retorno dos seus empreendimentos.

***A Direcional pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios com sucesso, incluindo a estratégia de atuação no segmento de empreendimentos populares de grande porte e de diversificação geográfica de suas atividades.***

A capacidade da Direcional de implementar sua estratégia de negócios, particularmente em relação a empreendimentos populares de grande porte, bem como diversificação geográfica, principalmente com relação à conquista de novos mercados com forte demanda por empreendimentos populares, como por exemplo, a cidade do Rio de Janeiro e cidades situadas no interior do Estado de São Paulo, depende de vários fatores, incluindo (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis; (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com outros incorporadores e construtores; (iii) a disponibilidade de

mão de obra qualificada; (iv) o preço e a disponibilidade das matérias-primas utilizadas nas obras, como por exemplo, formas de alumínio; (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório; e (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis. A falta de qualquer desses fatores pode afetar adversamente, de maneira relevante, a capacidade da Direcional de implementar sua estratégia bem como sua situação financeira e resultados operacionais.

***Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Direcional.***

As matérias-primas básicas utilizadas pela Direcional na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Direcional.

***A Direcional e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis principais ou solidários das dívidas trabalhistas de terceirizados.***

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Direcional às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Direcional e suas subsidiárias podem ser considerados solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuados e/ou obrigados a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes. Tais decisões contrárias aos interesses da Direcional que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Direcional.

***Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" do órgão administrativo.***

Alguns dos empreendimentos imobiliários para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Debêntures encontram-se em fase de construção e alguns tem início de obra previsto para o começo de 2017, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma de obras e a qualidade da mão-de-obra nas incorporações da Direcional dependem de certos fatores que estão além do controle da Direcional. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar sua reputação, sujeitá-las a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos, podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Direcional. Ademais, a Direcional pode estar sujeita a custos excedentes para a construção ou, ainda, a condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos imobiliários. Pode haver aumento nas taxas de juros, no preço dos materiais de construção, custo de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, sendo certo que a Direcional pode não conseguir repassar esses aumentos de custos aos compradores/devedores. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Direcional e impactar a solvência da Direcional.

## **RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO**

### ***Risco da existência de credores privilegiados***

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, *caput*, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, o Crédito Imobiliário e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização do Crédito Imobiliário, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que o Crédito Imobiliário não venha a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

## **RISCOS RELACIONADOS À CEDENTE**

### ***Possibilidade de o Crédito Imobiliário ser alcançado por obrigações da Cedente ou de terceiros.***

O Crédito Imobiliário que serve de lastro para a Emissão poderá vir a ser alcançado por obrigações da Cedente ou de terceiros, tendo em vista que a cessão do Crédito Imobiliário pela Cedente poderá ser declarada inválida ou tornada ineficaz, com impactos negativos ao fluxo de pagamento dos CRI após a sua aquisição pela Emissora, caso apurado em ação judicial própria que a cessão foi realizada em (i) fraude contra credores, incluindo, sem limitação, o disposto no artigo 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, se, no momento da cessão do Crédito Imobiliário, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente estiver insolvente ou, em razão da cessão do Crédito Imobiliário, passe a esse estado; (ii) fraude à execução em processos civil e/ou trabalhista, (a) caso quando da cessão do Crédito Imobiliário a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; (b) caso sobre o Crédito Imobiliário penda, na data de aquisição, demanda judicial fundada em direito real e (c) nos demais casos previstos em lei; (iii) fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da cessão do Crédito Imobiliário, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal; (iv) caso o Crédito Imobiliário já se encontre vinculado a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais; ou (v) meio a um pedido de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Cedente. Tais eventos podem afetar negativamente os titulares dos CRI.

## **RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA**

### ***Risco relacionado ao registro da CVM***

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 9.514, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a seu registro de companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária e, portanto, sua atividade principal.

### ***Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio***

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. Inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

### ***Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada***

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. A receita da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

### ***Riscos relacionados à falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora***

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

### ***A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora***

Os CRI são lastreados pelo Crédito Imobiliário. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Direcional, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento

pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

### ***Manutenção do Registro de Companhia Aberta***

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 11 de setembro de 2007. A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

### ***Crescimento da Emissora e de seu Capital***

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externa. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação podem afetar o desempenho da Emissora, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI.

### ***Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão***

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperadas pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar Ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

### ***Riscos relativos à limitação da responsabilidade da Emissora e ao Patrimônio Separado***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou créditos imobiliários e suas respectivas garantias.

Qualquer atraso ou falta de pagamento de créditos do agronegócio ou imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista inclusive o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados. O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de dezembro de 2016, era de R\$70.963,86 (setenta mil, novecentos e sessenta e três reais e oitenta e seis centavos), ou seja, inferior ao Valor Total da Emissão. A Emissora não dispõe e não há garantias de que disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos aos Titulares de CRI, decorrentes da responsabilidade prevista nos termos do artigo 12 da Lei 9.514.

## **RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS**

### ***Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários***

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

### ***Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Direcional***

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Direcional.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Direcional e da Cedente poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, da Direcional e da Cedente.

### ***Efeitos dos mercados internacionais***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção

em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

***A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Direcional***

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Direcional, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Direcional.

***Condições da economia e da política brasileira***

Historicamente, o cenário político do País influenciou o desempenho da economia brasileira e as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração econômica e elevou a volatilidade de valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

O produto interno bruto do Brasil (PIB) em termos reais, cresceu 2,3% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) em 2013 e 0,1% (um décimo por cento) em 2014, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Em 2015, o PIB teve uma queda de 3,71% (três inteiros e setenta e um centésimos por cento), de acordo com as estimativas do Banco Central do Brasil divulgadas através do Relatório Focus.

Nesse sentido, vale ressaltar que, atualmente, o mercado brasileiro tem vivenciado uma alta volatilidade devido às incertezas que são derivadas da investigação em curso denominada "Lava Jato", conduzida pelo Ministério Público Federal, e, também, aos impactos desta investigação no ambiente econômico e político do Brasil. Membros do governo federal brasileiro e do seu braço legislativo, bem como a alta administração de grandes empresas estatais, têm sido acusadas de corrupção política pelo possível recebimento de propinas em contratos oferecidos pelo governo federal a várias empresas de infraestrutura, petróleo, gás e construção. Os ganhos advindos destas propinas teriam financiado partidos políticos da coalisão do atual governo federal, não tendo sido devidamente contabilizados ou publicamente informados.

O resultado potencial destas investigações é incerto, mas elas já têm um impacto negativo na imagem e na reputação das empresas envolvidas e na percepção geral do mercado acerca da economia brasileira. O cenário político brasileiro é ainda mais desafiador considerando o processo de impeachment que destituiu a ex-presidente Dilma Rousseff.

Não se pode prever se estas alegações levarão a posterior adicional instabilidade política ou econômica ou se novas alegações contra membros do governo aparecerão no futuro. Além disso, não podemos prever o resultado de qualquer daquelas alegações, nem mesmo os efeitos que estas terão na economia brasileira.

Nesse contexto, os desdobramentos futuros no desenvolvimento das políticas do governo brasileiro e/ou a incerteza quanto ao momento em que novas políticas e regulamentos possam ser implementadas, são situações que estão fora do controle da Direcional e que podem causar um efeito material adverso na Direcional.

### ***Acontecimentos e percepção de riscos em outros países***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora, a Direcional e a Cedente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL**

### ***Visão geral do setor de securitização imobiliária***

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

### ***O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI***

A Lei 9.514, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

## ***Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização***

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

## ***Companhias Securitizadoras***

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM 414.

## ***Certificados de Recebíveis Imobiliários***

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei 6.385, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

### ***Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários***

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539. De acordo com a Instrução CVM 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

### ***Regime Fiduciário***

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de se adotar um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

### **Medida Provisória Nº 2.158-35/01**

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Assim, o crédito imobiliário e os recursos dele decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS, VIDE ITEM "RISCO DA EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS" NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

## TRIBUTAÇÃO DOS CRI

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

### ▪ Imposto de Renda (IR)

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

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 do IRF.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033).

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução nº 4.373, editada pelo Conselho Monetário Nacional, em 29 de setembro de 2014 os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do IRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

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

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: **(i)** a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e **(ii)** o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

- **Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

**Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:**

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:**

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DA EMISSORA

*Este sumário é apenas um resumo das informações da Securitizadora. As informações completas sobre a Securitizadora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a Oferta. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Securitizadora.*

*Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", clicar em "Documentos e Informações de Companhias", buscar "Nova Securitização S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Nova Securitização S.A.". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência").*

**LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

### Breve Histórico

A Nova Securitização S.A. foi constituída em 2007, recebendo o código de registro nº 2110-5 da CVM no dia 11 de setembro daquele ano, permanecendo na fase pré-operacional até junho de 2010.

Em 21 de janeiro de 2016 a companhia foi reestruturada pelos atuais acionistas, com o objetivo de torná-la uma das principais securitizadoras do mercado brasileiro no segmento de créditos imobiliários e do agronegócio.

Em 20 de setembro de 2016, conforme fato relevante divulgado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, a Isec Securitizadora S.A. assumiu o controle acionário da Nova Securitização S.A., cujo processo de diligência está em fase final.

### Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos

A principal atividade da Nova Securitização S.A. é a securitização de recebíveis imobiliários (CRI) originários de contratos de financiamento ou contratos de venda parcelada, envolvendo imóveis residenciais, comerciais e industriais, bem como, operações de built to suit e operações de desmobilizações e a securitização de recebíveis do agronegócio (CRA).

### Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

A Emissora é companhia securitizadora de créditos, conforme a seção "Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos" deste Prospecto e, desta forma, não há produtos e serviços em desenvolvimento.

### Administração da Emissora

A administração da Emissora compete ao Conselho de Administração e à Diretoria.

A representação da Companhia caberá à Diretoria, sendo o Conselho de Administração um órgão deliberativo.

### Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Emissora é composto por 3 (três) membros, com mandato de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, eleitos pela assembleia geral e por ela destituíveis a qualquer tempo, cabendo a esta indicar o presidente do Conselho. Os membros do Conselho permanecerão em seus cargos, mesmo após findo o mandato,

até investidura dos membros que os sucederão. No caso de vacância do cargo de conselheiro será convocada assembleia geral, pelo Conselho, para eleger o substituto. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo seu presidente, que a considerará instalada com a presença de pelo menos três membros. Não havendo previsão específica estabelecendo a exigência de votação unânime, as deliberações serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao presidente, em caso de empate, o voto de qualidade.

Conforme previsto no estatuto social da Emissora, compete ao Conselho de Administração:

- I. Fixar a orientação geral dos negócios da companhia;
- II. Eleger e destituir os Diretores, e fixar-lhes as atribuições, responsabilidades e remuneração, observado o que a respeito dispuser o Estatuto Social da companhia;
- III. Fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- IV. Convocar a assembleia geral quando julgar conveniente e no caso de assembleia geral ordinária no prazo determinado por lei;
- V. Manifestar-se sobre o relatório da Administração e as contas da Diretoria;
- VI. Escolher e destituir auditores independentes;
- VII. Deliberar sobre pagamento aos acionistas de juros sobre o capital próprio;
- VIII. Deliberar sobre a emissão de ações, bônus de subscrição, certificados de recebíveis imobiliários, certificado de recebíveis do agronegócio e quaisquer outros títulos de créditos ou valores mobiliários;
- IX. Autorizar a Diretoria a contrair obrigações de qualquer espécie em montante superior ao capital social;
- X. Aprovar planos de participação nos resultados e bonificações para a Diretoria e quadro de funcionários.

O Conselho de Administração da Emissora é composto pelos seguintes membros:

<b>Nome</b>	<b>Cargo no Conselho de Administração</b>	<b>Data de Eleição</b>	<b>Término do mandato</b>
Ivo Vel Kos	Presidente	AGE 02/06/2017	AGO 30/04/2020
Fernando Pinilha Cruz	Vice-Presidente	AGE 02/06/2017	AGO 30/04/2020
José Pereira Gonçalves	Membro	AGO 28/04/2017	AGO 30/04/2020

## **Diretoria**

A Diretoria é atualmente composta por 2 (dois) membros, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração e por este destituíveis a qualquer tempo. Cabe ainda ao Conselho de Administração indicar entre os membros da Diretoria, o Diretor Presidente, o Diretor de Relações com os Investidores e o Diretor de Operações, sendo os demais denominados Diretores sem designação específica.

O prazo de gestão de cada Diretor será de até 3 (três) anos, permitida a recondução. Os Diretores, findo o prazo de gestão, permanecerão no exercício dos respectivos cargos, até a eleição e posse dos novos Diretores.

Ocorrendo vaga no cargo de Diretor, deverá o Conselho de Administração designar substituto, cujo mandato expirará com os demais Diretores.

Em caso de ausência ou impedimento temporário, os Diretores substituir-se-ão, reciprocamente, por designação da Diretoria.

Compete à Diretoria a representação ativa e passiva da companhia e a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei ou no estatuto social da companhia.

Os Diretores terão as competências que lhes forem atribuídas por lei e pelo estatuto social da companhia, conforme abaixo:

### **I. Compete ao Diretor Presidente:**

- a. representar externamente a companhia nas esferas judicial, extra-judicial e administrativa;
- b. convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- c. autorizar a formação e o funcionamento de comitês na companhia;
- d. convocar as reuniões de comitês criados para decisões relacionadas às atividades de suporte e administrativa da companhia; e
- e. administrar as áreas de suporte, incluindo a gestão de operações e administrativa da companhia.

### **II. Compete ao Diretor de Operações:**

- a. dirigir, orientando e coordenando, a criação das linhas de produtos, negócios e serviços da companhia;
- b. prospectar, negociar, conduzir e orientar a estruturação e distribuição de operações da companhia;
- c. convocar as reuniões de comitês criados para decisões relacionadas às operações da companhia; e
- d. dirigir diretamente os departamentos de Originação e Estruturação.

### **III. Compete ao Diretor de Relações com Investidores:**

- a. representar a companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários, CETIP, Bolsa de Valores de São Paulo e da Bolsa de Mercadorias & Futuros – BM&FBOVESPA, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – AMBIMA, agentes fiduciários, agências de “rating”, coordenadores-líderes, investidores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados aos processos de emissão, registro, oferta e distribuição de CRI e CRA e aos mercados financeiros e de capitais;

- b. representar a companhia junto a seus investidores e acionistas;
- c. manter atualizado o registro de companhia aberta; e
- d. dirigir diretamente o departamento de distribuição de CRI e CRA e outros títulos passíveis de emissão pela companhia.

- A Diretoria da Emissora é atualmente composta pelos seguintes membros:

<b>Nome</b>	<b>Cargo na Diretoria<sup>1</sup></b>	<b>Data de Eleição</b>	<b>Término do mandato</b>
Fernando Pinilha Cruz	Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores	RCAs dos dias 02/05/2017 e 02/06/2017	AGO de 30/04/2020
Juliane Effting Matias	Diretora sem Designação Específica	RCA do dia 02/05/2017	AGO de 30/04/2020

<sup>1</sup> - Diretoria de Operações atualmente vaga.

- **Fernando Pinilha Cruz**

Engenheiro civil, formado pela Universidade Estadual de Campinas, pós graduado em Negócios Imobiliários pela Fundação Armando Alvares Penteado, iniciou suas atividades na área de crédito imobiliário em 1980, no Banco Francês e Brasileiro, onde atuou até 1993, com a implantação da área de Crédito Imobiliário e Poupança, de produtos bancários voltados para a área imobiliária, tais como, Recon (recursos liberados do FGTS utilizados como funding nas operações de empréstimos), gestão imobiliária, crédito imobiliário e poupança, operações estruturadas com captação.

Em 1993 e 1995, atuou no Banco ABN-AMRO como Gerente Geral da divisão de produtos.

De 1996 a 1998 foi Diretor Adjunto de Crédito Imobiliário e Poupança e de 1998 a 1999 foi Diretor de Crédito Imobiliário e Poupança no BankBoston.

Entre 1999 e maio de 2013 foi Diretor Estatutário e de Relacionamento com Mercado (RI), atuou na fundação e constituição da Brazilian Securities abrangendo desde os estudos de viabilidade , até a definição do Estatuto Social e seus registros nos órgãos competentes. Dentre as atividades desempenhadas, há destaque para:

- definição da estratégia da empresa e negociação com empresas terceirizadas, abrangendo aspectos comerciais e jurídicos;
- definição comercial e jurídica de convênio firmado com IIC – Interamerican Investment Corporation, linha de US\$10,00 milhões;
- definição comercial e jurídica de convênio firmado com o BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento, linha de US\$70,00 milhões; e

- relacionamento com o mercado investidor (fundações, bancos, assets management, etc ), e com o mercado imobiliário incorporador e entidades ligadas ao setor.

Em novembro de 2011 a Holding BFRE – Brazilian Finance e Real Estate foi negociada com o Banco BTG e Caixa Economica Federal pelo valor de R\$1,2 Bilhões.

De maio de 2013 até a presente data, atua como Sócio Diretor na Tehar Desenvolvimento Imobiliário Ltda, start-up criada em parceria com a EHD e a TGF para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Desde de março de 2016 está na Direção Executiva da ISEC Securitizadora S.A.

- **Juliane Effting Matias**

Adminitradora de empresas, formada pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, pós graduada em Controladoria pela mesma instituição, e Extensão em Negócios Imobliários pela Fundação Getúlio Vargas.

Iniciou suas atividades em 2004 na CIBRASEC – Cia Brasileira de Securitização, onde atuou nas áreas de tesouraria, contabilidade, gestão de carteiras e gestão de CRI.

Em 2010, ainda na CIBRASEC, o foco foi na gestão de operações estruturadas e CRI, onde esteve até 2014.

Em 2014 passou a integrar a equipe da ISEC Securitizadora S.A., na coordenação da área de Operações.

De março de 2017 até então faz parte da Diretoria da ISEC Securitizadora S.A.

### **Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora**

O capital social da Emissora é de R\$2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), dividido em 2.200.000 (duas milhões e duzentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, conforme abaixo:

<b>Acionista</b>	<b>ON</b>	<b>% do capital social total</b>
Ivo Vel Kos	2.200.000	100% <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Situação temporária e pluralidade de sócios a ser restituída antes do fim do prazo indicado no artigo 206, “d” da Lei das Sociedades por Ações.

### **Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora**

O patrimônio líquido da Emissora era de R\$70.963,86 (setenta mil, novecentos e sessenta e três reais e oitenta e seis centavos) em 31 de dezembro de 2016.

### **Ofertas Públicas Realizadas**

A Companhia emitiu 24 (vinte e quatro) séries de CRI de sua 1ª emissão, cujo valor total representou R\$1.600.000.000,00 (um bilhão e seiscentos mil reais). Atualmente 19 (dezenove) séries permanecem em circulação no mercado, com valor de R\$1.053.744.513,88 (um bilhão, cinquenta e três milhões, setecentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e treze reais e oitenta e oito centavos).

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Emissora.

<b>PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA</b>	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora	0% (zero por cento)

### **Pendências Judiciais e Trabalhistas**

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3. do Formulário de Referência da Emissora.

### **Relacionamento com fornecedores e clientes**

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

### **Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros**

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

### **Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos**

Atualmente a Emissora possui 1 (um) colaborador. A política de recursos humanos da Emissora será definida após incorporação definitiva da companhia pela Isec Securitizadora S.A.

## **Concorrentes**

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: RB Capital Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

## **Audidores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 últimos exercícios sociais**

TBRT - Itikawa Auditores Independentes  
CNPJ: 03.566.241/0001-90  
Responsável Técnico: Nivaldo Saburo Yamamoto  
CPF: 815.231.658-04  
Endereço: Alameda Santos, nº 1787, 12º andar, conjunto 122, sala F, Cerqueira Cesar, São Paulo, SP, CEP 01417-002  
Telefone: (11) 3253-3222

## **Cinco principais fatores de risco da Emissora**

### ***Manutenção do Registro de Companhia Aberta***

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 11 de setembro de 2007.

A sua atuação como Securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

### ***Riscos relativos à limitação da responsabilidade da Emissora e ao Patrimônio Separado***

A Emissora é uma companhia Securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou créditos imobiliários e suas respectivas garantias.

Qualquer atraso ou falta de pagamento de créditos do agronegócio ou imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados. O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de dezembro de 2016, era de R\$ 70.963,86 (setenta mil, novecentos e sessenta e três reais e oitenta e seis reais), ou seja, inferior ao Valor Total da Emissão. A Emissora não dispõe e não há garantias de que disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos aos Titulares de CRI, decorrentes da responsabilidade prevista nos termos do artigo 12 da Lei 9.514.

### ***Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora***

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

### ***Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão***

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

### ***Crescimento da Emissora e de seu Capital***

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI.

## **INFORMAÇÕES RELATIVAS AO COORDENADOR LÍDER**

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, a XP Investimentos atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP Investimentos como corretora de valores e, consequentemente, o lançamento da área institucional.

No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos. Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. A XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis no valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), que foi, em grande parte, destinado à aceleração do crescimento do Grupo XP.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Nos anos seguintes, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic no valor de R\$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais). Em 2014, a XP Investimentos adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora.

Em 2013, a XP Investimentos atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, por meio da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$25.000.000.000,00 (vinte e cinco bilhões de reais) sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP Investimentos, por meio da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, a XP Investimentos fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, a XP Investimentos participou como coordenadora líder das ofertas do CRI Esser (R\$ 55 milhões), FIDC Angá Sabemo Consignados II (R\$ 128 milhões), CRA Burger King (R\$ 102 milhões), CRA Alcoeste (R\$ 35 milhões) e Debênture 12.431 da Saneatins (R\$ 190 milhões). Como coordenadora, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431 da VLI (R\$ 232 milhões), Debênture 12.431 da Casa dos Ventos (R\$ 111 milhões), CRA JSL (R\$ 150 milhões) e CRA Jalles Machado (R\$ 67 milhões).

Em 2016, a XP Investimentos participou como coordenadora líder das ofertas do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$ 194 milhões), CRA Bartira (R\$ 70 milhões), CRA Burger King (R\$ 202 milhões), CRA Jalles Machado (R\$ 135 milhões), FIDC Credz (R\$ 60 milhões) e Debênture 12.431 da Neoenergia (R\$ 43 milhões). Como coordenadora, a XP Investimentos participou de CRI Atento (R\$ 30 milhões), CRI Iguatemi (R\$ 275 milhões), CRI Vale (R\$ 140 milhões), CRI Multiplan (R\$ 300 milhões), CRA Raízen (R\$ 675 milhões), CRA JSL (R\$ 200 milhões), CRA São Martinho (R\$ 350 milhões), CRA Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Debênture 12.431 da Cemar (R\$ 270 milhões), Debênture 12.431 da Celpa (R\$ 300 milhões), Debênture 12.431 da TCP (R\$ 588 milhões) e Debênture 12.431 da Comgás (R\$ 675 milhões).

Como resultado de sua estratégia, atualmente a XP Investimentos possui presença representativa no atendimento do investidor pessoa física, sendo líder nesse segmento, de acordo com a BM&FBOVESPA, com mais de 200.000 (duzentos e sessenta mil) clientes ativos, resultando em um volume superior a R\$50 (cinquenta) bilhões de ativos sob custódia. Hoje, a XP Investimentos possui cerca de 700 (setecentos) escritórios afiliados e cerca de 2 mil assessores.

A XP Investimentos fechou o ano de 2015 em 4º lugar no ranking geral Bovespa em volume de negociações de ações de acordo com a Bloomberg e em terceiro colocado no ranking geral de volume da Bovespa.

## INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites da Devedora e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelo Coordenador.

### Histórico

<ul style="list-style-type: none"> <li>Projetos industriais atuando para terceiros como construtora</li> <li>Importante expansão geográfica: Brasília, Rio de Janeiro e Campinas</li> <li>Desenvolvimento de projetos com foco no mercado de baixa renda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Início dos projetos de grande escala para o mercado de baixa renda</li> <li>Consolidação da atuação em Manaus e Brasília.</li> <li>Expansão das operações para PA, RO e ES</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Constituição de equipe de vendas própria</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Crescimento de 48% no VGV lançado</li> <li>Crescimento de 36% da receita líquida ao ano</li> <li>Follow-on</li> <li>MCMV 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geração de Caixa<sup>1</sup>, totalizando <b>R\$ 288 milhões</b> no acumulado dos três anos</li> <li>MCMV 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Crescimento de 161% no VGV Lançado no MCMV 2 e 3</li> <li>Geração de Caixa<sup>1</sup> pelo 4º ano consecutivo, no valor de R\$ 38 milhões em 2016.</li> </ul>
1981 - 2005	2006 - 2007	2008	2009	2010 - 2012	2013 - 2015	2016

A Direcional Engenharia foi fundada em 19 de fevereiro de 1981, na cidade de Belo Horizonte, por seu acionista controlador e Diretor-Presidente, Ricardo Valadares Gontijo, que naquela época já era reconhecido no mercado de construção civil nacional em razão do grande volume de empreendimentos populares que construiu como diretor de obras da Construtora Andrade Valadares.

A Direcional iniciou suas atividades na cidade de Belo Horizonte, incorporando e construindo pequenos Empreendimentos Residenciais Populares, bem como realizando obras públicas de infraestrutura.

A partir de meados dos anos 80, a Direcional deu início ao processo de consolidação de sua marca no Estado de Minas Gerais. Já com presença reconhecida na capital deste Estado, participando e ganhando importantes concorrências públicas para o desenvolvimento de obras de infraestrutura em diversos Municípios do Estado de Minas Gerais, principalmente no setor de saneamento básico e obras na área de saúde. Além disso, realizou diversas obras industriais por empreitada, como construtora, para grandes empresas privadas durante este período.

Em 1989, a Direcional deu início à expansão para fora de Minas Gerais, passando a atuar no Distrito Federal.

A partir do início da década de 90, em virtude da solidez financeira da Direcional e visando otimizar a aplicação de seus recursos em busca de maiores resultados financeiros, a Devedora focou sua atuação no segmento de incorporação residencial, principalmente no segmento de empreendimentos populares.

A partir de 1993, a Direcional investiu na consolidação de sua participação no segmento de empreendimentos populares, principal foco de sua atuação. Ao longo de sua história, firmou diversas parcerias com a CEF para o financiamento de obras destinadas às camadas economicamente menos favorecidas da população, o que permitiu acumular elevada experiência nos trâmites legais envolvidos nos programas habitacionais da CEF.

Em 2001, a Direcional continuou sua expansão para fora do Estado de Minas Gerais, passando a atuar na cidade de Campinas, interior paulista. Nos anos seguintes, investiu na conquista gradativa de novos mercados, tais como o Rio de Janeiro.

Em 2004, a Direcional foi eleita a 10ª maior construtora do Brasil em metragem lançada e a 23ª maior em metragem entregue pela publicação "O Empreiteiro".

Em 2005, a Direcional foi considerada a 11ª maior construtora do Brasil em metragem lançada pela publicação "O Empreiteiro". Ainda em 2005, a Direcional foi classificada em 12º lugar no Ranking Nacional de Construção Imobiliária em termos de metragem lançada da publicação "Tem Construção", e sendo classificada também, pela mesma publicação, em 2006, no 2º lugar na região metropolitana de Belo Horizonte e 8º lugar no Distrito Federal.

Em 2006, a Direcional iniciou a construção de um importante empreendimento popular de grande porte em Manaus, projetado sob o modelo de comunidade planejada, consistindo em 1.984 unidades habitacionais, 158 unidades comerciais e infraestrutura completa, incluindo área de lazer, área verde, área institucional e uma área destinada ao comércio. Todas etapas do projeto, já foram concluídas.

A partir de 2007, a Direcional deu início a um processo de expansão nacional, com a aquisição de terrenos e desenvolvimento de incorporações imobiliárias nas cidades de Serra (ES), Porto Velho (RO), Belém (PA) e Marabá (PA), e de consolidação de sua atuação em Manaus (AM), Brasília e cidades satélites do Distrito Federal.

Em 29 de fevereiro de 2008, a Direcional obteve o registro de companhia aberta na CVM.

Em março de 2008, o Fundo Tarpon Real Estate Fund LLC (em agosto de 2009, a razão social da Tarpon Real Estate, LLC foi alterada para Tarpon Real Estate Fund, LLC) ingressou na Direcional mediante subscrição de Ações correspondentes a 25,0% do total de ações emitidas naquela data. Em julho de 2008, a Direcional constituiu a Direcional Corretora de Imóveis S.A.(Direcional Vendas), sua subsidiária, cujo objeto é a prestação de serviços na intermediação da compra, venda e locação de seus produtos imobiliários, bem como a prestação de serviços de consultoria imobiliária.

Em publicação de julho de 2009, a Direcional foi considerada a 5ª maior construtora do Brasil em metragem lançada e 6ª em termos de metragem total em construção pela publicação "O Empreiteiro" em relação ao ano de 2008.

No dia 19 de novembro de 2009, a Direcional realizou sua oferta pública inicial de ações. Foram emitidas 26.095.238 ações ao preço unitário de R\$ 10,50, culminando na captação de R\$ 274 milhões.

Em 2010, a Direcional celebrou contratos com a CEF que previam a construção de mais de 7 mil Unidades, e que totalizaram o valor aproximado de R\$340,0 milhões, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, visando o atendimento a famílias com renda no valor de até três Salários Mínimos, nas cidades de Manaus, Rio de Janeiro e Ribeirão das Neves.

Em fevereiro de 2011, concluiu-se oferta primária e secundária de ações. Foram emitidas 20,8 milhões de novas ações em oferta primária e vendidas 7,2 milhões de ações em oferta secundária realizada pelo controlador. A captação bruta foi de R\$ 228,8 milhões para o caixa da Direcional. Os recursos provenientes dessa oferta foram utilizados, principalmente, para aquisição de terrenos e lançamentos voltados ao Segmento Popular e para financiar o novo plano de crescimento, a partir de 2011.

Durante o período de 2010 a 2012, a Direcional verificou um aumento no valor geral de venda ("VGV") de 48% e um crescimento de 36% da receita líquida ao ano.

Em 2013, as ações da Direcional atingiram volume médio diário de negociação no mercado Bovespa de R\$ 14,7 milhões o que representou um volume recorde para a Direcional.

Em 17 de abril de 2013, a Direcional efetuou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária e em série única, para distribuição pública. Foram emitidas 20 mil debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00, totalizando, na data de emissão, o valor de R\$ 200 milhões. As debêntures foram emitidas com prazo de vencimento de 4 anos com vencimento em abril de 2017. As debêntures fazem jus a juros remuneratórios equivalentes a 100% da Taxa DI acrescida de um spread de 1% ao ano. Os recursos captados com a oferta foram utilizados para atender aos negócios de gestão ordinária da Devedora, mediante reforço de seu capital de giro.

Em 2013, a Direcional foi eleita a 3ª maior construtora do País pelo Ranking ITC (Inteligência Empresarial da Construção).

Em 2014 foram entregues 32 empreendimentos/etapas que totalizam 18.554 unidades e VGV de R\$ 1,8 bilhão, o que representou o melhor desempenho da Devedora em entregas até a data. A Direcional atingiu também em 2014 novos recordes de receita bruta de prestação de serviços, que alcançou R\$ 1,3 bilhão (aumento de 53% em relação a 2013). No acumulado do ano de 2014, a geração de caixa, medida pela variação da dívida líquida, ajustada por dividendos e recompra de ações, foi de R\$ 158 milhões, volume que superou em 107% o caixa gerado no ano de 2013, representando o melhor ano da Direcional até a data.

Em 2015 a Direcional adotou como estratégia aumentar a representatividade dos produtos direcionados ao público Popular, dado que (i) a companhia poderia utilizar o mesmo modelo construtivo industrializado e de custo reduzido utilizado no Programa

Mina Casa Minha Vida ("PMCMV") Faixa 1; (ii) os clientes poderiam contratar o financiamento na planta (Modelo Associativo), o que poderia reduzir a probabilidade de distratos e o volume de capital próprio empregado nestes empreendimentos; (iii) o funding viria do FGTS, que na época dispunha de recursos para financiar a habitação popular. Desde o início do PMCMV foram contratadas 17 mil unidades totalizando R\$ 1,5 bilhões em VGV de produtos Populares enquadrados nas Faixas 2 e 3 do PMCMV.

O ano de 2016 foi marcado pela consolidação do direcionamento dos esforços da Direcional para o segmento PMCMV faixas 2 e 3, que proporcionou resultados operacionais positivos já durante o ano de 2016. Destacam-se (i) o reforço do banco de terrenos com a aquisição de mais de R\$ 2,2 bilhões em terrenos elegíveis ao programa, (ii) os lançamentos no segmento PMCMV faixas 2 e 3 totalizaram VGV de R\$ 607 milhões, crescimento de 162% em relação ao ano de 2015, e (iii) as vendas de R\$ 233 milhões, 63% superior a 2015, representando um índice de vendas sobre oferta ("VSO") de 29% no ano.

### **Principais eventos societários**

Abaixo estão descritos os principais eventos societários relativos à Direcional nos últimos três exercícios sociais:

- Em janeiro de 2013, a Tarpon Gestora de Recursos S.A. ("Tarpon"), declarou que o número de ações ordinárias de emissão da Devedora de titularidades dos fundos de investimentos e carteiras administradas sob gestão discricionária da Tarpon atingiu 7.695.624 ações, representativas de 4,96% do total de ações ordinárias de emissão da Devedora, o que representou um decréscimo da participação anterior, que era de 10,1%.
- Ainda em janeiro de 2013, o acionista Sr. Ricardo Valadares Gontijo informou que (i) adquiriu, mediante operação de empréstimo, 10.000.000 de ações de emissão da Devedora, equivalentes a 6,44% do total de ações emitidas pela mesma. As ações eram detidas pela também acionista da Direcional, Filadélfia Participações Ltda. ("Filadélfia"), na qual o referido acionista detém 82,00% de participação acionária; (ii) as ações adquiridas, mediante a operação de empréstimo acima mencionada, foram integralizadas pelo Sr. Ricardo Valares Gontijo, no fundo de investimento restrito Aliança Fundo de Investimento Multimercado – Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o no 13.593.258/0001-90 ("Fundo Aliança"), no qual o referido acionista figura como único cotista. Como resultado, o Fundo Aliança passou a ser acionista da Devedora, com uma participação de 6,44%, e a Filadélfia apresentou redução de participação no capital social da Devedora, de 46,73% para 40,29%.

- Em 07 de fevereiro de 2014, o GIC Private Limited ("GIC"), declarou que no dia 06 de fevereiro de 2014, sua participação direta ou indiretamente atingiu 7.758.708 ações ordinárias de emissão da Devedora, representativas de 4,996% do capital social da Direcional. A partir deste evento o GIC, que antes do referido comunicado possuía participação de 6,44% no capital social da Direcional, deixou de deter participação relevante no capital social da Devedora.
- Em 07 de maio de 2015, a FMR LLC ("Fidelity"), declarou que no dia 07 de maio de 2015, sua participação direta ou indiretamente atingiu 8.843.000 ações ordinárias de emissão da Direcional, representativas de 5,76% do capital social da Direcional. A partir deste evento a Fidelity passou a deter participação relevante no capital social da Direcional.
- Em 13 de março de 2017, a ARX Investimentos Ltda. ("ARX"), declarou que no dia 10 de março de 2017, fundos de investimento e carteiras sob sua gestão discricionária, passaram a deter, no fechamento de 10.03.2017, o total de 9.034.588 ações ordinárias, representando 5,89% do total de ações de emissão da Companhia. A partir deste evento a ARX passou a deter participação relevante no capital social da Direcional.
- Em 09 de maio de 2017, a ARX Investimentos Ltda. ("ARX"), inscrita no CNPJ sob o n. 04.408.128/0001-40, declarou que fundos de investimento e carteiras sob sua gestão discricionária ("Investidores"), alienaram ações ordinárias de emissão da Companhia, de modo que, no dia 05 de maio de 2017, passaram a deter 7.396.454 ações ordinárias, representando 4,82% do total de ações emitidas pela Companhia, deixou de deter participação relevante no capital social da Devedora.

## Organograma Societário

O organograma abaixo apresenta a estrutura societária do grupo econômico da Direcional na data deste Prospecto:

Estrutura Acionária



Fonte: Direcional Engenharia. Data Base 05/05/2017

Nota: (1) A Filadélfia Participações Ltda. é uma holding detida por Ricardo Valadares Gontijo e família; (2) Fundo de Investimento Multimercado, no qual, até a data deste documento, Ricardo Valadares Gontijo figura como único cotista; (3) Participação direta na Devedora detida pelos acionistas controladores Ricardo Valadares Gontijo, Ana Lúcia Ribeiro Valadares Gontijo, Ana Carolina Ribeiro Valadares Gontijo e Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo; (4) Fundos de investimento e carteiras sob gestão discricionária de FMR LLC, conforme comunicado ao mercado do dia 07/05/2015; (5) Sociedades em conta de participação; (6) Sociedades de propósito específico.

## Objeto Social

A Direcional tem por objeto social (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a administração de bens próprios, (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iv) a locação e administração de bens móveis, (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins, e (vii) compra e venda de insumos e materiais para a construção civil.

## Capital Social

Na data deste Prospecto o capital social da Direcional, totalmente subscrito e integralizado é de R\$752.982.399,00 (setecentos e cinquenta e dois milhões, novecentos e oitenta e dois mil e trezentos e noventa e nove reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 153.398.749 (cento e cinquenta e três milhões, trezentos e noventa e oito mil e setecentos e quarenta e nove) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Cada uma das ações ordinárias em que se divide o capital social dá direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias da Direcional.

## **Administração**

A Direcional é atualmente administrada por seu conselho administração e por sua diretoria.

O conselho de administração é formado por no mínimo, 05 (cinco) e, no máximo, 09 (nove) membros e igual número de suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração pelo menos 20% (vinte por cento) devem ser conselheiros independentes, em linha com a definição expressa pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Ao conselho de administração cabe, dentre outras atribuições, a fixação da orientação geral dos negócios da Direcional, aprovar e alterar os planos estratégicos, os orçamentos anuais e os planos de investimento da Devedora, bem como acompanhar sua execução, e a aferição dos resultados alcançados. Dentre outras atribuições, o conselho de administração é competente para eleger e destituir os membros da diretoria e fiscalizar a gestão dos mesmos.

Os atuais membros do conselho de administração foram eleitos na assembleia geral ordinária realizada em 29 de abril de 2016, com mandato unificado de 2 (dois) anos até a data da assembleia geral ordinária de 2018, que deliberar sobre as contas do exercício social de 2017.

Já a diretoria executiva da Direcional é composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) diretores, eleitos pelo conselho de administração, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, podendo ser reconduzidos, devendo permanecer em seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

No exercício de suas funções, os Diretores da Direcional poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas a alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo deliberar sobre e aprovar a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas no Estatuto Social da Devedora.

## **Mercado de Atuação**

A Direcional tem foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e atuação primordial nas regiões norte, centro-oeste e sudeste do Brasil. Acumulou experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares e desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado industrializado, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos.

O principal destaque da companhia são os empreendimentos populares. O modelo de negócios da Direcional, aliado às particularidades do seu estoque de terrenos, permite à Devedora atuar em todas as faixas de renda do PMCMV (programa habitacional instituído pelo Governo Federal em abril de 2009). Tal Programa foi instituído com o intuito de reduzir o déficit habitacional por meio de financiamentos governamentais para a construção de moradias para famílias de baixa renda. O PMCMV atua por meio da concessão de subsídios governamentais.

### Características Gerais do PMCMV

Em abril de 2009, o Governo Federal lançou o PMCMV (fase 1), com a principal meta de viabilizar a construção de 1,0 milhão de moradias para famílias com renda mensal familiar de até 10 salários mínimos e reduzir em 14% o déficit habitacional de 7,2 milhões de moradias do Brasil, sendo que o maior déficit habitacional da época era referente a famílias com renda mensal familiar de até 10 salários mínimos.

Em 2011, foi aprovada a segunda fase do PMCMV, que teve como meta de contratação de 2 milhões de unidades habitacionais até 2014, sendo 60% destinadas a famílias da primeira faixa (com renda mensal de até R\$ 1.600,00). O investimento do governo previsto no período foi de R\$ 71,7 bilhões. Em 2014, foi publicada uma portaria interministerial prorrogando a segunda fase do PMCMV até 30 junho de 2015, com meta de contratação de 250 mil unidades.

Em 2015, foram divulgados os novos parâmetros para a terceira fase PMCMV, conforme alterado em 2017, cuja formalização incluiu as regras para operacionalização das Faixas 1, 2 e 3. A terceira fase do PMCMV, conforme alterada, apresenta as seguintes características:

- *Famílias com renda mensal familiar bruta de até R\$ 1.800,00 mensais.* O objetivo era o financiamento de aquisição de unidades de empreendimentos, localizados em capitais e respectivas regiões metropolitanas. Eram elegíveis apenas casas térreas com 35 metros quadrados, com preço teto de até R\$ 93 mil, ou prédios com apartamentos de 42 metros quadrados, com preço teto de até R\$ 96 mil, com características predefinidas, até 500 unidades por empreendimentos isolados e ou até 2.000 unidades em agrupamento de empreendimentos. O acompanhamento da obra seria realizado pelo operador financeiro, com a realização de medição da obra mensal em dia pré-determinado. Por meio do programa, o Governo Federal alocou recursos por área do território nacional e solicitou para a construtora a apresentação de projetos. Por sua vez, os Estados e Municípios realizam cadastramento da demanda e, após triagem, indicaram famílias para seleção, utilizando as informações de um cadastro único. Já as construtoras apresentaram projetos às superintendências regionais do operador financeiro, podendo fazer tais projetos em parceria com Estados, Municípios, cooperativas, movimentos sociais ou de forma independente. Após breve análise, o operador financeiro contratava a operação, acompanhava a execução da obra pela construtora, e liberava recursos conforme cronograma e, concluído o empreendimento, realizava a sua comercialização. Cabe ressaltar que ainda restam alguns parâmetros adicionais a serem aprovados.
- *Famílias com renda mensal familiar bruta mensal até R\$ 9.000.* O objetivo é o financiamento às empresas do mercado imobiliário para produção de habitação popular. O programa abrange capitais e respectivas regiões metropolitanas, Municípios com mais de 100 mil habitantes, contemplando, em condições especiais, Municípios com até 100 mil habitantes, de acordo com o seu respectivo déficit habitacional. São elegíveis empreendimentos com valor de avaliação de até R\$ 300 por unidade habitacional. Por meio do programa, o Governo Federal e o FGTS alocaram recursos por área do território nacional, sujeitos a revisão periódica. As construtoras apresentaram projetos de empreendimentos às superintendências regionais do operador financeiro, que realizaram pré-análise e autorizavam o lançamento e comercialização. Após conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o contrato de financiamento à produção. Durante a obra, o operador financeiro financia o mutuário pessoa física e o montante foi abatido do financiamento da construtora.

Os recursos são liberados conforme cronograma, após vistorias realizadas pelo operador financeiro. Concluído o empreendimento, a construtora entrega as unidades aos mutuários. O acompanhamento da obra é realizado pelo operador financeiro, com a realização de medição periódica da obra em data pré-determinado. O desembolso dos recursos do financiamento para aquisição do imóvel é realizado a partir da consolidação das fontes de recursos em cinco dias (recebíveis, recursos próprios, financiamento).

### **Principais Concorrentes**

O setor de incorporação imobiliária no Brasil é altamente pulverizado, com 110 mil empresas de construção civil em 2014, segundo dados do IBGE. Os principais fatores competitivos neste setor incluem disponibilidade, localização e preço de terrenos, preço das unidades, condições de pagamento, financiamento, projeto, qualidade e reputação. A Direcional possui dois tipos de competidores: as empresas de capital aberto e as empresas de capital fechado, com atuação geralmente mais restrita. As empresas do primeiro grupo estão preponderantemente localizadas nas grandes metrópoles, sendo que somente parte delas tem forte presença e tradição no segmento de empreendimentos populares. As empresas do segundo grupo têm acesso limitado a financiamentos quando comparadas às empresas do primeiro grupo. A Devedora entende que o acesso a financiamento é um fator fundamental para a sustentabilidade do crescimento das empresas no setor. Acredita ainda que sua eficiência, experiência específica e constante busca por aprimoramento serão capazes de manter sua competitividade no setor, em linha com a sua estratégia de expansão na busca de mercados pouco explorados.

### **Modelo de Negócios**

A Direcional atua com foco no segmento de baixa renda no Brasil, tendo uma atuação focada em programas habitacionais como o “Minha Casa, Minha Vida” (Faixas 1, 2 e 3). Seu modelo de negócios é determinado pelas seguintes características:

- *Industrialização*: utilização de técnicas de construção por meio da utilização de formas de alumínio para construção e paredes feitas inteiramente de concreto, que possibilitam um tempo médio de construção de 45 dias para um prédio de até 5 andares.
- *Foco em projetos de larga escala*: *expertise* em projetos de larga escala, de grande porte, orientados para o segmento de baixa renda com uma média de 1,1 mil unidades por empreendimento em 31/12/2016.
- *Modelo de negócios verticalizado*: utilização de mão de obra própria, remunerada com base no desempenho, com produção padronizada e industrializada no local das obras, em que parte dos funcionários ligados diretamente à produção de unidades habitacionais, são remunerados de acordo com cumprimento de metas preestabelecidas.
- *Histórico no mercado de baixa renda*: a Direcional possui mais de 35 anos de experiência no segmento de baixa renda, com *track record* em projetos no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida”.

### Expertise no Segmento de Baixa Renda

O segmento de baixa renda no Brasil é dividido em três categorias, caracterizados conforme se segue:

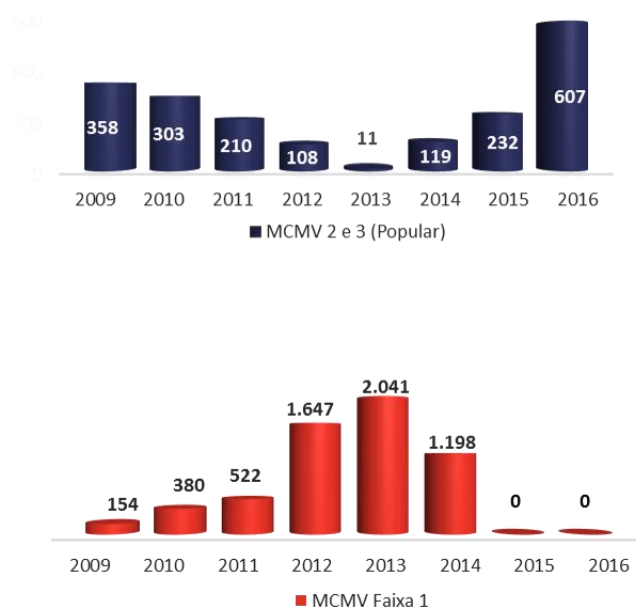
- *Média-Renda*: tipicamente, neste segmento as companhias desenvolvem os empreendimentos e vendem suas unidades diretamente aos consumidores finais. O preço médio por unidade imobiliária ("Unidade") é superior a R\$300,0 mil e os financiamentos são realizados com base nas taxas usualmente praticadas pelo mercado, sem subsídio governamental ou com recursos provenientes da poupança popular.
- *Baixa renda*: segmento abrangido pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal ("MCMV"), na faixa de consumidores com renda mensal familiar entre R\$1.800,00 e R\$4.000,00 (faixa 2) e entre R\$4.000,00 e R\$7.000,00 (faixa 3), caracterizado pelo desenvolvimento dos empreendimentos e venda das Unidades diretamente pelas incorporadoras, com preço médio por Unidade de até R\$300,0 mil. Nestes segmentos predominam taxas de juros subsidiadas que variam entre 5,0% e 9,16% a.a. e especificamente em relação os empreendimentos direcionados à famílias enquadradas na faixa 1,5, é disponibilizado um subsídio adicional de até R\$47.500,00 por unidade.
- *Baixíssima renda*: segmento também abrangido pelo MCMV, na faixa de consumidores com renda mensal familiar até R\$1.800,00 (faixa 1), caracterizados pela apresentação de projetos pelas construtoras à CEF ou ao Banco do Brasil para avaliação e aprovação. Tipicamente, os terrenos e infraestrutura para esses empreendimentos são oferecidos pelo poder público local, e o preço médio por Unidade corresponde a até R\$96,0 mil. O MCMV, nesse segmento, apresenta algumas vantagens importantes se comparado aos demais segmentos, tais como (i) vendas das Unidades exclusivamente para a CEF, mitigando riscos comerciais, despesas comerciais e de corretagem; (ii) redução de tributos aplicáveis, com aplicação do regime especial de tributação (conforme explicado abaixo); (iii) menor custo de aquisição de terrenos; e (iv) menor exposição de caixa.

De acordo com sua experiência de mais de 35 anos no mercado, a Devedora acredita que os principais fatores que afetam a demanda do mercado de construção civil em cada um dos segmentos de negócio descritos acima, são, respectivamente, com base em seu histórico operacional: o aumento ou a diminuição do volume de subsídios governamentais para o segmento de baixíssima renda, a capacidade de financiamento do imóvel utilizando recursos do subsidiados pelo FGTS, para o segmento de baixa renda, e, os níveis de confiança do consumidor na economia e a facilidade/dificuldade de acesso ao crédito para o segmento de média renda.

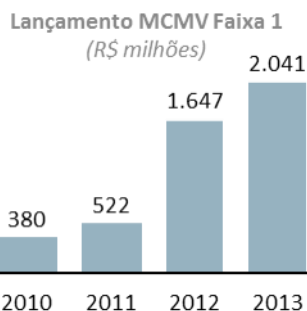
Adicionalmente, a Devedora acredita, com base em seu histórico operacional, que o comprometimento de seu caixa, tomando por base o VGV, será de aproximadamente 5% para o segmento de baixíssima renda, aproximadamente 10% para o segmento de baixa renda e cerca de 15% a 20% para o segmento de média renda.

O MCMV configura-se como a principal medida de estímulo para o segmento de baixa renda no País. Entre 2007 e 2016 a Devedora lançou 69 empreendimentos totalizando 23 mil novas Unidades com um VGV acumulado de aproximadamente R\$2,2 bilhão. O gráfico abaixo evidencia o número de Unidades destinadas a atender o programa dividido por faixa de renda familiar dos consumidores:

Lançamentos (VGV – R\$ milhões)



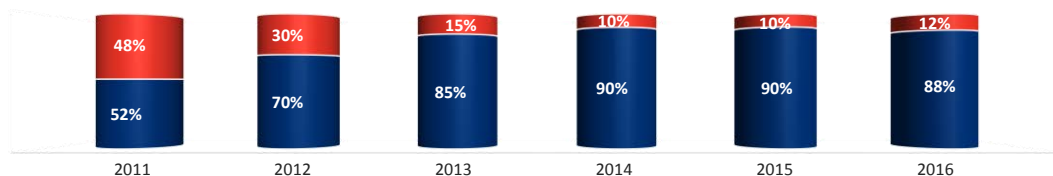
Fonte: Relatórios da Administração da Devedora para os períodos de 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016.



Em linha com sua estratégia de automatização do modelo de construção, a Devedora entende que o método industrializado de construção em suas Unidades, o que acredita possibilitar maior rapidez e eficiência na entrega das Unidades (por exemplo, em um de seus empreendimentos, a Devedora construiu uma torre com cinco andares e 40 apartamentos em 45 dias). Atualmente a Direcional possui 48 mil unidades em construção, distribuídas em 44 canteiros de obras, totalizando uma média de 1,1 mil unidades por canteiro, dentre as quais em cerca de 88% é aplicado o método de construção industrializado.

O gráfico abaixo ilustra a evolução da representatividade do método industrial de construção nos imóveis da Devedora nos últimos 6 anos:

*Breakdown por método construtivo*



*Fonte: Direcional Energia*

*Nota (1) Projetos lançados/contratados e não concluídos em 31/12/2016; (2) Utilizando formas de alumínio.*

*Fonte: Direcional Engenharia.*

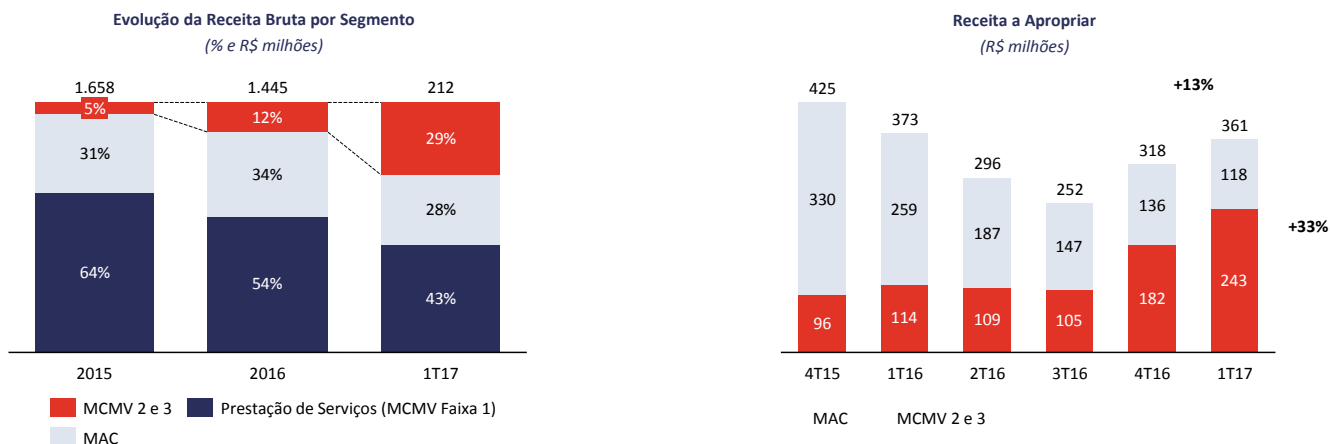
Adicionalmente, a Direcional possui terrenos destinados a construção de empreendimentos vinculados a estas faixas de renda que atingem um VGV potencial de R\$5,4 bilhões (correspondente à participação direta da Direcional nos empreendimentos), representado por aproximadamente 54.000 Unidades.

### **Destaques Operacionais**

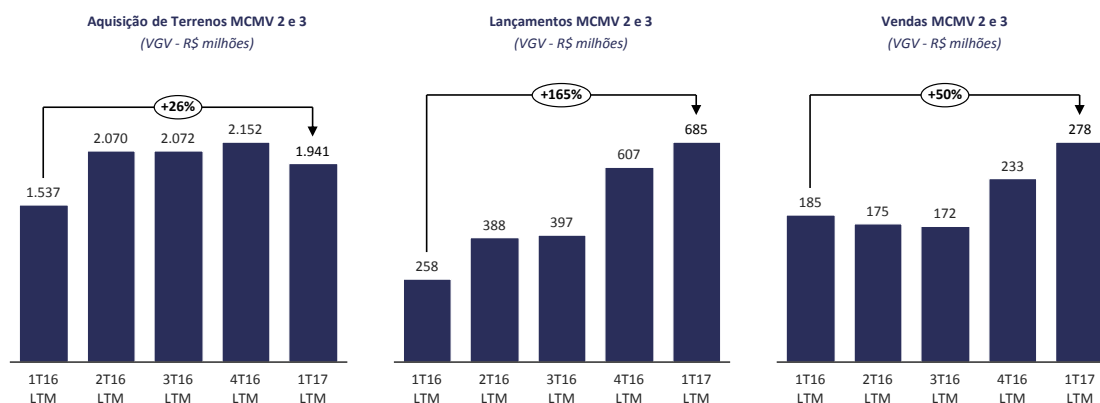
A Direcional apresentou em 11 de maio de 2017, Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses encerrado em 31/03/2017 ("1T17"), foram fatores de destaque:

- Lançamentos de R\$ 123 milhões no 1T17, todos no MCMV 2 e 3, que atingiu R\$ 685 milhões de lançamentos nos últimos 12 meses, crescimento de 165% em relação ao mesmo período base 1T16.
- Maior diversificação do estoque por segmento econômico, com MCMV 2 e 3, passando a representar 44% do estoque no 1T17, ante 17% do 1T16.
- O 1T17 foi Quarto trimestre consecutivo de redução no volume de distratos, que totalizaram R\$ 35 milhões no 1T17.
- No 1T17, foi mantida a tendência de aumento da participação do segmento MCMV 2 e 3 na Receita Líquida da Companhia, que atingiu 29% no 1T17.
- No 1T17 a margem bruta ajustada do MCMV 2 e 3 foi 35%.
- Crescimento de 13% no saldo de Receitas a Apropriar. No segmento MCMV 2 e 3 o crescimento foi de 33%.

Os gráficos abaixo demonstram a evolução da Receita Bruta da Devedora por segmento de atuação, para os anos de 2015 e 2016, bem como o período de três meses encerrado no dia 31 de março de 2017.



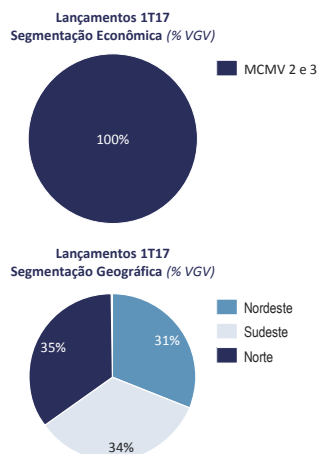
Os gráficos abaixo evidenciam a evolução da operação da Devedora nos segmentos Faixa 2 e 3 do MCMV, com base nos últimos 12 meses, experimentados pela Devedora entre 1 de abril de 2015 e 31 de março de 2017:



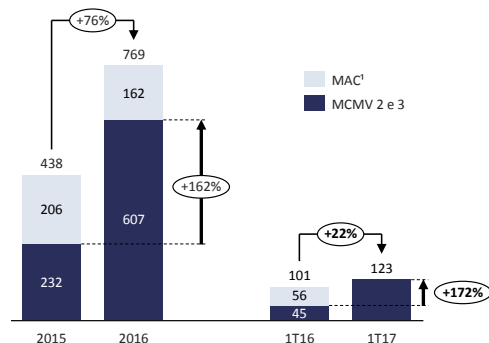
Em linha com a evolução operacional da Devedora no segmento Faixa 2 e 3 do MCMV ("MCMV 2 e 3"), o período de três meses encerrado em 31 de março de 2017 se destacou pelo lançamento de 4 projetos ou etapas de projetos, todos estiveram relacionados ao MCMV 2 e 3, que totalizaram um VGV de cerca de R\$123 milhões, representando um crescimento de 172% quando comparado com o mesmo período de 2016.

Os gráficos a seguir evidenciam a segmentação econômica e geográfica, bem como, a evolução dos lançamentos de empreendimentos realizados pela Devedora:

**Segmentação Econômica (% VGV)**



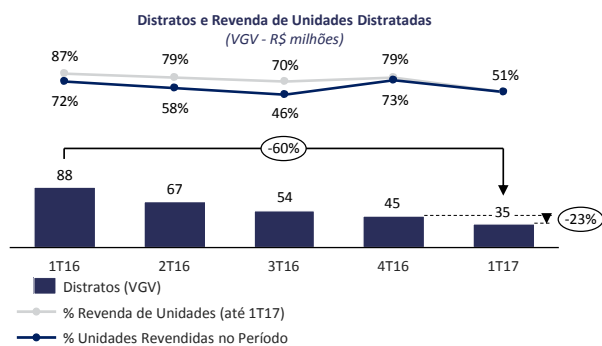
**Lançamentos (VGV - R\$ milhões)**



Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses encerrado em 31/03/2017 – Direcional Engenharia S/A  
Nota: (1) MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.

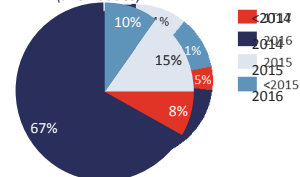
## Vendas

Os resultados operacionais foram afetados diretamente pelo volume das vendas de novas Unidades realizadas pela Devedora. No período de três meses encerrado em 31 de março de 2017 as vendas líquidas da Devedora atingiram R\$134 milhões. Este valor representa um salto de 13% em relação ao mesmo período de 2016, conforme evidenciado no gráfico abaixo.

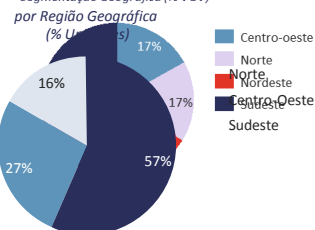


Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses encerrado em 31/03/2017 – Direcional Engenharia S/A.

**por Data de Lançamento**  
Vendas do 1T17 por Data de Lançamento (% VGV)



**Segmentação Geográfica (% VGV)**



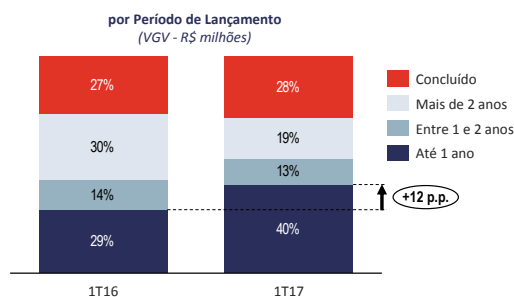
Em linha com a consolidação operacional em torno do segmento MCMV 2 e 3, a venda líquida de novas Unidades nestes segmentos aumentou aproximadamente 71% no período de três meses encerrado em 31 de março de 2017, representando cerca de 81% do valor geral de venda ("VGV") total de novas Unidades vendidas pela Devedora no mesmo período.

### Estoque - Total

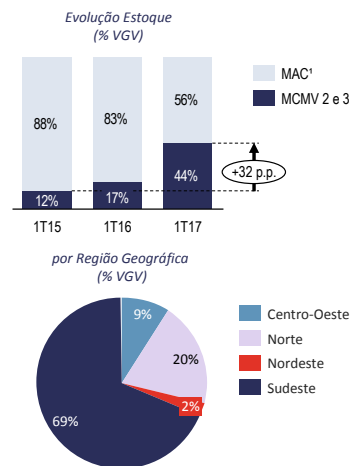
Em 31 de março de 2017 o estoque total da Devedora correspondia a aproximadamente R\$1,3 bilhão, equivalente a 6.152 Unidades. O estoque de Unidades se concentra principalmente na região Sudeste do Brasil, representando cerca de 69% do estoque total. Merece destaque neste quesito, a maior diversificação por segmento econômico do estoque, resultado do crescimento da participação do segmento MCMV faixas 2 e 3, que passou a representar 44% do total do VGV no primeiro trimestre de 2014, em linha com a evolução operacional deste segmento.

Os gráficos abaixo demonstram a evolução do estoque nos períodos indicados:

**Estoque por Idade**



**Segmentação do Estoque**



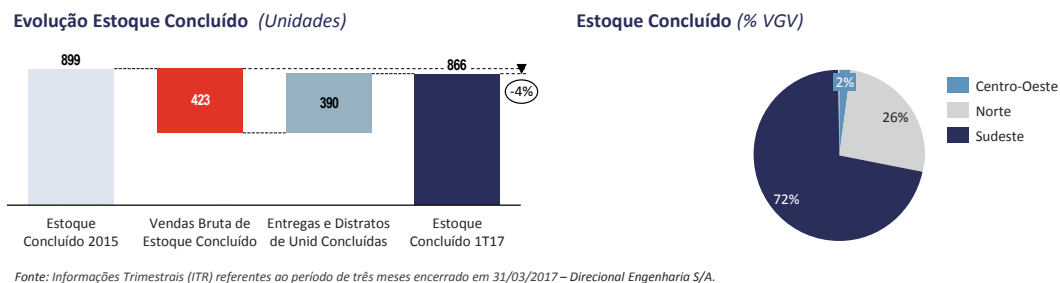
Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses encerrado em 31/03/2017 – Direcional Engenharia S/A  
Nota: (1) MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.

### Estoque Concluído

Em 31 de março de 2017 o estoque concluído da Devedora apresentou uma redução de 4%, em relação ao início do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015, principalmente em razão da venda de 423 Unidades que se encontraram concluídas em 31 de dezembro de 2015, o que representa 47% do total de Unidades concluídas naquela data.

Do total do estoque concluído, cerca de 22% corresponde a unidades hoteleiras, com baixo custo de carregamento, considerando que os empreendimentos que estão em funcionamento e já estão gerando receitas.

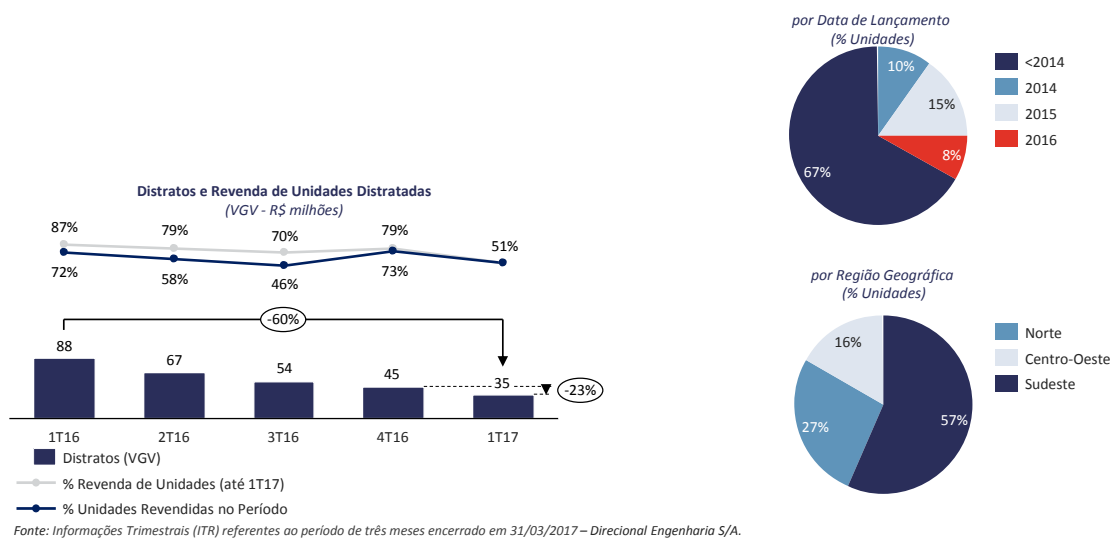
Os gráficos abaixo ilustram a evolução do estoque concluído durante entre 31 de dezembro de 2015 e 31 de março de 2017, bem como sua distribuição geográfica:



## Distratos

No primeiro trimestre de 2017 foram distratadas R\$ 35 milhões em termos de VGV de venda, o que representou uma redução de 60% em relação ao primeiro trimestre de 2016. Das unidades distratadas no período de três meses encerrado em 31 de março de 2017, cerca de 51% foram revendidas a novos clientes no mesmo período.

Os distratos se concentraram em empreendimentos lançados anteriormente ao ano de 2014. Os gráficos a seguir demonstram a evolução e a segmentação dos números de Unidades distratadas e posteriormente revendida nos últimos 15 meses, bem a distribuição histórica e geográfica das ocorrências de distrato no período de três meses encerrado em 31 de março de 2017:



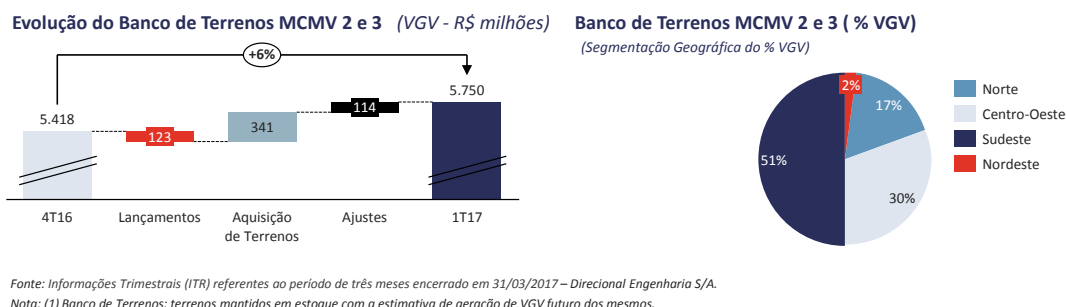
## Banco de Terrenos – MCMV 2 e 3

Durante os três primeiros meses do exercício de 2017 foram adquiridos cinco terrenos para construção de novos empreendimentos, voltados para os segmentos MCMV 2 e 3, em linha com a estratégia adotada pela Devedora, que possui um potencial de construção de 2.964 Unidades correspondentes a um VGV de cerca de R\$341 milhões.

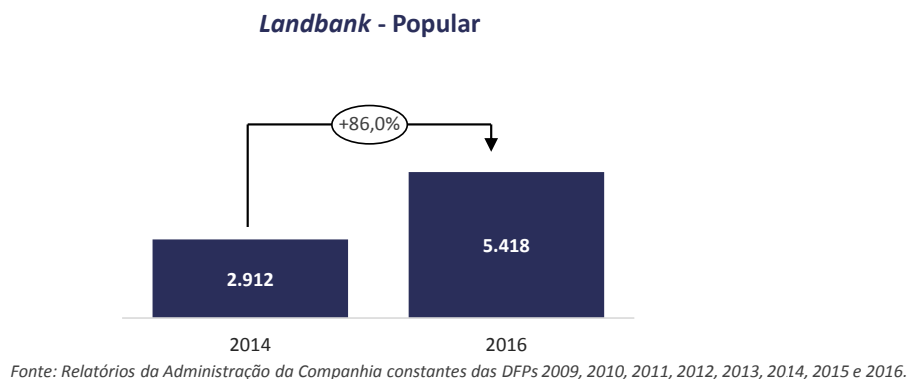
O custo médio de aquisição destes terrenos equivaleu a 9,7% do VGV potencial, sendo que do preço de aquisição, cerca de 43% será pago por meio de permuta, sem que haja impactos negativos de curto prazo no caixa da Devedora.

Em razão disso, o banco de terrenos destinados ao MCMV 2 e 3 correspondia, em 31 de março de 2017, a um VGV potencial de R\$5,7 bilhões equivalentes a cerca de 56 mil Unidades. Neste mesmo sentido, o Banco de Terrenos MCMV 2 e 3, no encerramento de março de 2017, possuía potencial de desenvolvimento de 74 mil Unidades e um VGV de R\$11 bilhões.

Os gráficos abaixo ilustram a evolução do Banco de Terrenos em comparação a 31 de dezembro de 2016, bem como sua distribuição geográfica em 31 de março de 2017:

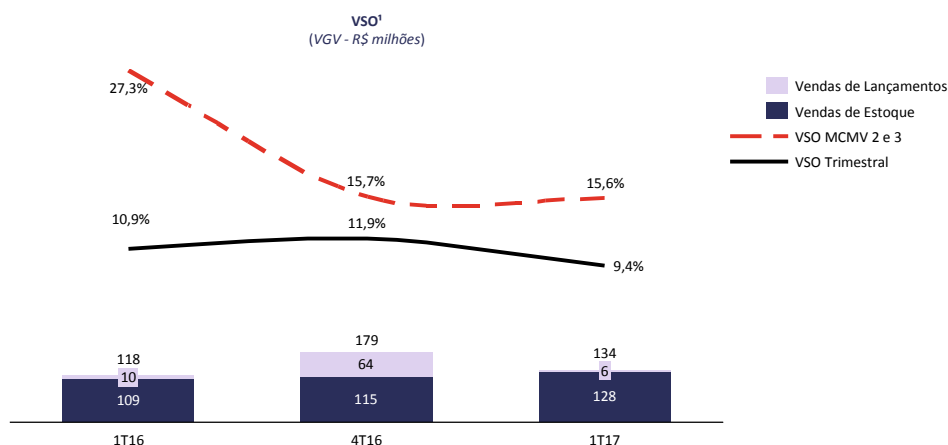


Entre 31 de dezembro de 2014 e o fim do do exercício de 2016 o Banco de Terrenos MCMV 2 e 3 da Devedora apresentou um aumento de 86%, conforme se verifica no gráfico abaixo:



## Velocidade de Vendas

Os gráficos abaixo evidenciam informações sobre a velocidade de vendas de Unidades pela Direcional, bem como informações sobre VSO e vendas por período de lançamento para os períodos indicados:



Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses encerrado em 31/03/2017 – Direcional Engenharia S/A  
Nota: (1) VSO = Vendas Líquidas do Período / (Estoque Inicial + Lançamentos do Período).

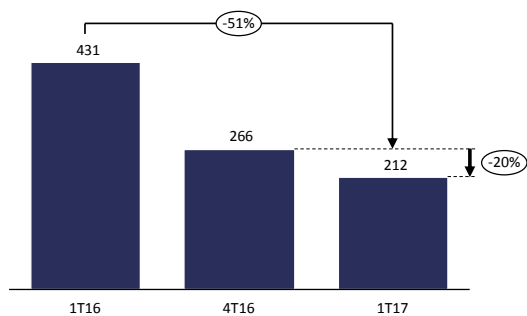
A VSO atingiu no primeiro trimestre de 2017 índice de 9,4%. O impacto percebido em relação a este indicador decorre principalmente da redução da velocidade de vendas de lançamentos, que, por sua vez, foi impactado pelo lançamentos do trimestres ocorreram no mês de março.

Outro ponto importante a ser ressaltado é o segmento MCMV 2 e 3, que apresentou VSO de 15,6%.

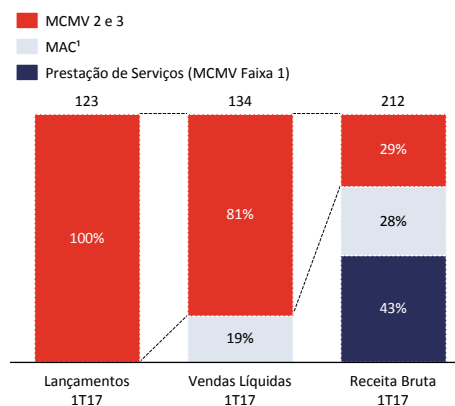
## Destaques Financeiros

Os gráficos a seguir evidenciam a evolução da receita operacional bruta consolidada e por segmento, bem como a participação por segmento, evolução dos do estoque de Receitas a Apropriar de Incorporação e custos a incorrer de unidades de incorporação que estão em construção, da Direcional para os períodos indicados:

**Receita Bruta Consolidada** (R\$ milhões)



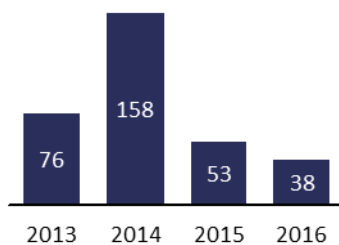
**Participação por Segmento** (% e R\$ milhões)



Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses encerrado em 31/03/2017 – Direcional Engenharia S/A.

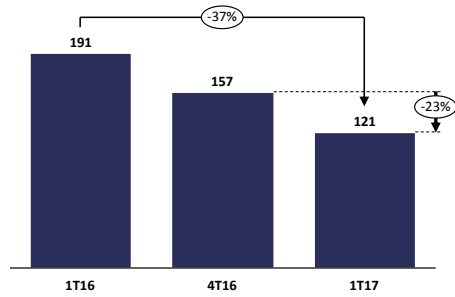
Nota: (1) MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.

**Geração de Caixa¹**  
(R\$ milhões)

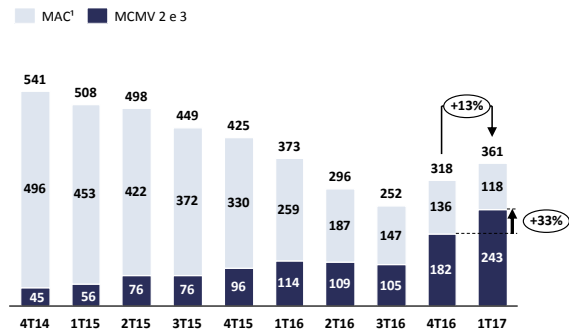


Nota: (1) Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustado por pagamentos de dividendos e recompra de ações.

#### Receita Bruta de Incorporação (R\$ milhões)



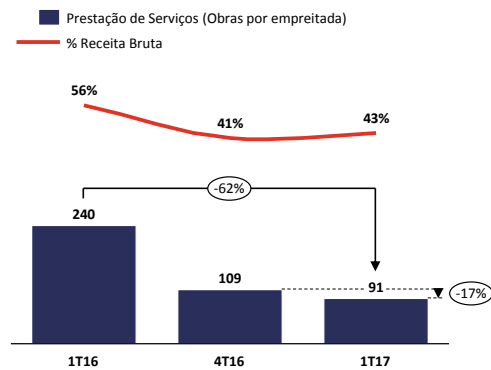
#### Receita a Apropriar do Segmento de Incorporação (R\$ milhões)



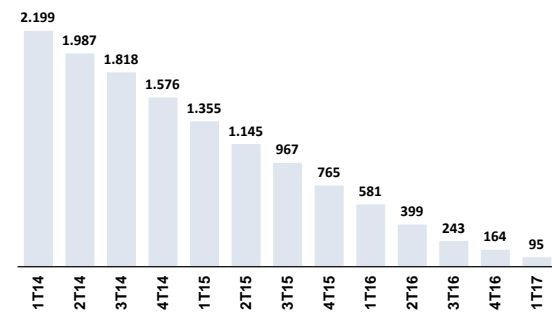
Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses encerrado em 31/03/2017 – Direcional Engenharia S/A.

Nota: (1) MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.

#### Receita Bruta de Prestação de Serviço (R\$ milhões)



#### Custo a incorrer de obras em Andamento no Segmento MCMV Faixa 1 (R\$ milhões)



Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses encerrado em 31/03/2017 – Direcional Engenharia S/A.

23

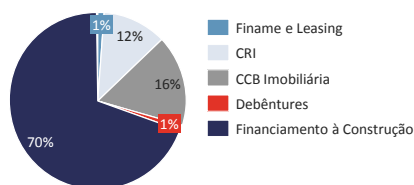
## Estrutura de Capital

A tabela abaixo evidenciam a situação de caixa e endividamento da Direcional para os períodos indicados:

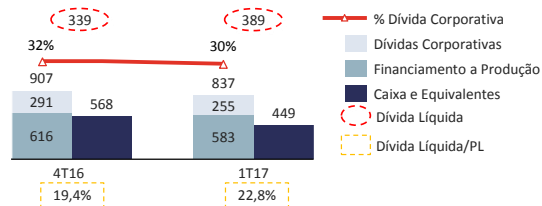
Endividamento (R\$ mil)	1T17 (a)	4T16 (b)	1T16 (c)	Δ% (a/b)	Δ% (a/c)
<b>Empréstimos e Financiamentos</b>	<b>837.309</b>	<b>906.860</b>	<b>893.308</b>	<b>-7,7%</b>	<b>-6,3%</b>
Financiamento à Produção	582.554	615.960	597.239	-5,4%	-2,5%
CRI	97.342	95.027	89.935	2,4%	8,2%
FINAME e Leasing	11.942	14.160	21.932	-15,7%	-45,5%
CCB Imobiliária	137.482	149.733	80.384	-8,2%	71,0%
Debêntures	7.989	31.980	103.818	-75,0%	-92,3%
<b>Caixa e Equivalentes</b>	<b>448.569</b>	<b>567.551</b>	<b>560.802</b>	<b>-21,0%</b>	<b>1,2%</b>
Dívida Líquida	388.740	339.309	332.506	14,6%	16,9%
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>22,8%</b>	<b>19,4%</b>	<b>18,4%</b>	<b>3,4 p.p.</b>	<b>1,1 p.p.</b>

Por sua vez, os gráficos abaixo apontam a composição do endividamento bruto e a sua evolução no período de três meses encerrado em 31 de março de 2017:

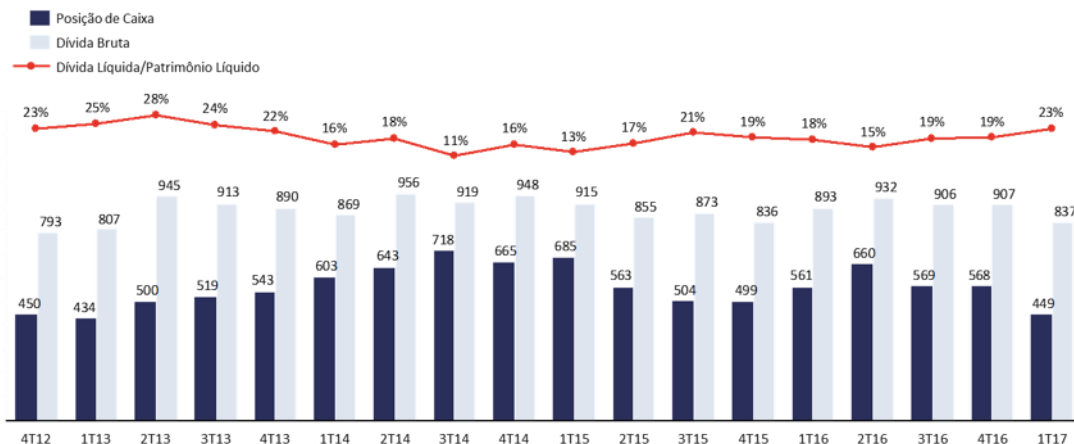
Abertura da Dívida Bruta – 1T17 (%)



Endividamento 1T17 (R\$ milhões)



Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses encerrado em 31/03/2017 – Direcional Engenharia S/A.

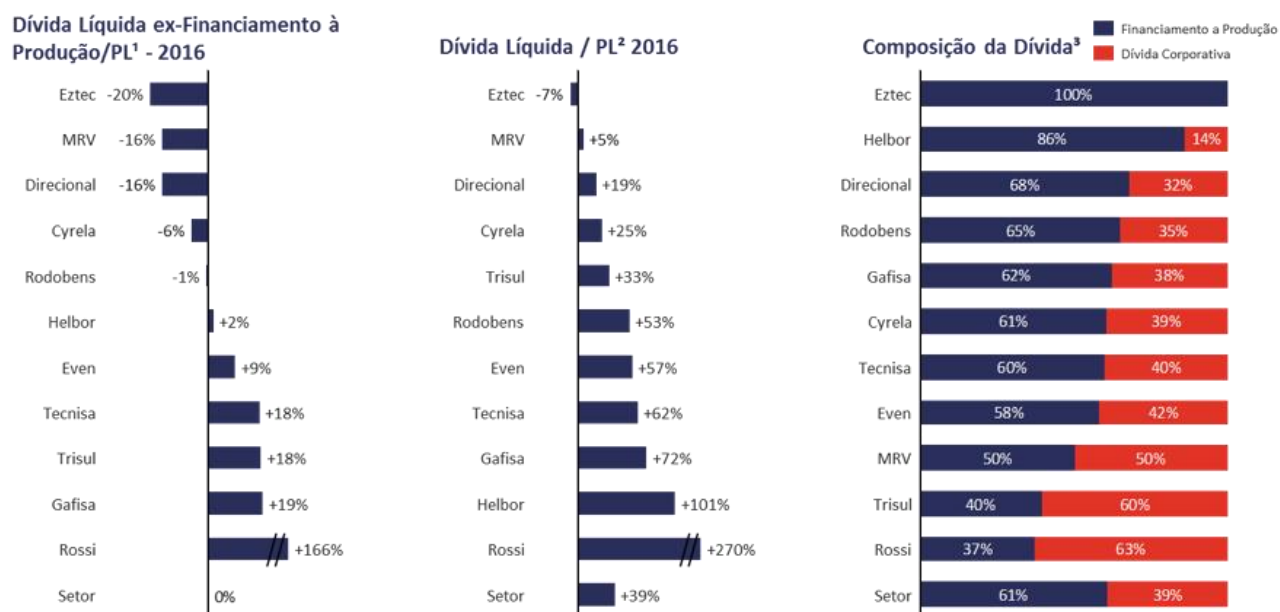


Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes aos exercícios sociais de 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e ITR 1T17.

## Resultados da Direcional Comparados a outras Companhias Abertas do Setor - Destaques

A Direcional apresentou, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, endividamento inferior da média do setor (quando comparada a algumas companhias abertas do mesmo setor listadas na BM&FBOVESPA), com base nas demonstrações financeiras da Direcional relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016.

Os gráficos a seguir evidenciam uma comparação de parâmetros de endividamento e perfil do endividamento entre a Direcional e outras companhias abertas do setor em 31 de dezembro de 2016:



Fonte: Demonstrações financeiras patrimoniais referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016 divulgadas pelas seguintes companhias abertas listadas: Direcional, Cyrela, Even, Eztec, Gafisa, Helbor, MRV, Rodobens, Rossi, Tecnisa, Trisul. Notas: (1) Dívida (caixa) líquida excluindo dívida de financiamento à produção ("Dívida SFH" e "Debêntures FGTS") em relação ao Patrimônio Líquido ("PL"); (2) Dívida (caixa) líquida em relação ao Patrimônio Líquido ("PL"); (3) Proporção das dívidas de financiamentos à produção e corporativas em relação à dívida total bruta. Estes cálculos foram realizados e são de responsabilidade da Companhia.

## Capitalização da Devedora

A tabela a seguir apresenta, na coluna "Efetivo", a capitalização total da Devedora com base nas Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2017, e, na coluna "Ajustado", a capitalização total da Devedora ajustada para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "Custos de Distribuição da Oferta".

(em R\$ mil)	Em 31 de março de 2017	
	Efetivo	Ajustado <sup>2</sup>
Empréstimos e financiamentos (passivo circulante)	332.664	332.664
Empréstimos e financiamentos (passivo não circulante)	504.645	654.645
Patrimônio líquido	1.706.594	1.702.819
Total da Capitalização <sup>1</sup>	2.543.903	2.690.128

<sup>1</sup> A capitalização total é a soma dos empréstimos e financiamentos registrados no passivo circulantes e passivo não circulante com o patrimônio líquido da Direcional, com base em suas demonstrações financeiras consolidadas.

<sup>2</sup> Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R\$150.000.000,00 deduzidos dos custos da Oferta no valor de R\$3.775.177,14 perfazendo recursos líquidos no montante de R\$146.224.822,86.

## Índices Financeiros

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seco; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Efetivo", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas Informações Trimestrais (ITR) relativas ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2017, e, na coluna "Ajustado", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R\$150.000.000,00 (cento cinquenta milhões de reais) e após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta".

	Em 31 de março de 2017	
	Efetivo	Ajustado <sup>(2)</sup>
	(Em milhares de R\$)	
<b>Índices de Liquidez</b>		
Capital Circulante Líquido <sup>(1)</sup> .....	1.945.366	2.095.366
Índice de Liquidez Corrente <sup>(2)</sup> .....	4,25	4,5
Índice de Liquidez Seco <sup>(3)</sup> .....	2,59	2,84
<b>Índice de Atividade</b>		
Giro do Ativo Total <sup>(4)</sup> .....	0,292	0,282
<b>Índice de Endividamento</b>		
Endividamento Geral <sup>(5)</sup> .....	0,152	0,146
<b>Índice de Lucratividade</b>		
Retorno Sobre Ativo Total <sup>(6)</sup> .....	-2,17%	-2,09%

<sup>(1)</sup> O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora. Apresenta se existe folga nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.

<sup>(2)</sup> O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

<sup>(3)</sup> O índice de liquidez seco corrente corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da subtração dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

<sup>(4)</sup> O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços pelo ativo total da Devedora. Quanto maior seu valor melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

<sup>(5)</sup> O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures no circulante e dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures no não circulante; pelo (ii) ativo total da Devedora. Indica o percentual dos ativos que determinada companhia financia com capital de terceiros.

<sup>(6)</sup> O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido pelo ativo total da Devedora. Mostra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.

### **INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE**

A Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com objetivo social de construção, incorporação e comercialização de bens imóveis, foi constituída em data recente, mais especificamente em 20 de janeiro de 2017.

O capital social da sociedade é de R\$1.000,00 (um mil reais), totalmente subscrito e integralizado pelos sócios Direcional Participações Ltda., detentora de 1 quota e Direcional Engenharia S/A, detentora de 999 quotas de um total de 1.000 quotas sociais.

A administração da sociedade cabe aos administradores não sócios Sr. Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo, Sr. Antônio José Pinto Campelo e Sr. Ricardo Valadares Gontijo, que permanecerão em seus cargos por prazo indeterminado.

A sociedade será obrigatoriamente representada, ativa e passivamente, (i) por Ricardo Valadares Gontijo, isoladamente, (ii) por 2 (dois) administradores, ou por 2 (dois), procuradores ou por um administrador com um procurador.

Em razão da recente constituição, não há dados operacionais e financeiros a serem informados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## RELACIONAMENTOS

### ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA

Além dos serviços relacionados à Oferta, não existem relações entre o Coordenador Líder e a Emissora, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias, inclusive com instituições financeiras que tenham relações societárias com o Coordenador Líder.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora.

### ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DIRECIONAL

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, o Coordenador Líder mantém relacionamento comercial com a Devedora em apenas 1 (uma) outra operação financeira, a saber:

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 379ª Série da 1ª Emissão	
<b>Emissora</b>	Brazilian Securities Companhia Securitizadora.
<b>Valor Total da Emissão</b>	30.000.000,00.
<b>Taxa de Juros</b>	CDI + 0,70%aa.
<b>Quantidade</b>	30.000.
<b>Data de Emissão</b>	29 de dezembro de 2016.
<b>Data de Vencimento</b>	17 de dezembro de 2019.
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária de Créditos Alienação Fiduciária de Quotas.
<b>Resgate Antecipado</b>	Nos termos da Cláusula 4.1.13 do termo de securitização.
<b>Amortização</b>	Nos termos da Cláusula 4.1.11 do termo de securitização.
<b>Enquadramento</b>	Adimplente.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Devedora.

### ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A CEDENTE

Vide Seção “Relacionamentos – Entre o Coordenador Líder e a Direcional”, acima.

### ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados à Oferta, e a outras emissões de CRI em que figura como prestador de serviços, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias.

#### **ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CUSTODIANTE**

Vide Seção “Relacionamentos – Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário”, acima.

#### **ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O BANCO LIQUIDANTE**

Além dos serviços relacionados à Oferta e a outras emissões de CRI em que o Banco Liquidante figura como prestador de serviços, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos.

#### **ENTRE A EMISSORA E A DIRECIONAL**

Além dos serviços relacionados com a presente Oferta, a Emissora não mantém atualmente nenhum relacionamento com a Direcional. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Direcional. Não há relações societárias ou ligações contratuais entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e a Direcional. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### **ENTRE A EMISSORA E A CEDENTE**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora não mantém atualmente nenhum relacionamento com a Cedente. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Cedente. Não há relações societárias ou ligações contratuais entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e a Cedente. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### **ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO**

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante prestam serviços de custódia de cédulas de crédito imobiliário e de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários em outras operações da Emissora. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante. Não existem operações de empréstimo e/ou financiamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante. Não existe nenhum conflito de interesse entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

#### **ENTRE A EMISSORA E O CUSTODIANTE**

Vide item acima.

#### **ENTRE A EMISSORA E O BANCO LIQUIDANTE**

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Banco Liquidante presta serviços em outras operações da Emissora. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Banco Liquidante. Não existem operações de empréstimo e/ou financiamento entre a Emissora e o Banco Liquidante. Não existe nenhum conflito de interesse entre a Emissora e o Banco Liquidante.

#### **ENTRE A DIRECIONAL E A CEDENTE**

A Cedente é uma sociedade controlada pela Direcional. O capital social da Cedente é dividido em 1.000 quotas, divididas entre a Direcional, detentora de 999 quotas, e a Direcional Participações, detentora de 1 quota.

Além do vínculo societário e dos serviços relacionados com a presente Oferta, a Direcional não mantém atualmente nenhum outro relacionamento com a Cedente, não existindo ligações contratuais ou quaisquer outras relações entre a Direcional e a Cedente.

#### **ENTRE A DIRECIONAL E O AGENTE FIDUCIÁRIO**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, a Direcional mantém relacionamento comercial com o Agente Fiduciário em apenas 1 (uma) outra operação financeira, a saber:

<b>Certificados de Recebíveis Imobiliários da 379ª Série da 1ª Emissão</b>	
<b>Emissora</b>	Brazilian Securities Companhia Securitizadora.
<b>Valor Total da Emissão</b>	30.000.000,00.
<b>Taxa de Juros</b>	CDI + 0,70%aa.
<b>Quantidade</b>	30.000.
<b>Data de Emissão</b>	29 de dezembro de 2016.
<b>Data de Vencimento</b>	17 de dezembro de 2019.
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária de Créditos Alienação Fiduciária de Quotas.
<b>Resgate Antecipado</b>	Nos termos da Cláusula 4.1.13 do termo de securitização.
<b>Amortização</b>	Nos termos da Cláusula 4.1.11 do termo de <u>Securitização</u> .
<b>Enquadramento</b>	Adimplente.

#### **ENTRE A DIRECIONAL E O CUSTODIANTE**

Vide Seção “Relacionamentos – Entre a Direcional e o Agente Fiduciário”, acima.

#### **ENTRE A DIRECIONAL E O BANCO LIQUIDANTE**

Além dos serviços relacionados à Oferta e a outras emissões de CRI em que o Banco Liquidante figura como prestador de serviços, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre a Direcional e o Banco Liquidante, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos.

#### **ENTRE A CEDENTE E O AGENTE FIDUCIÁRIO**

Vide Seção “Relacionamentos – Entre a Direcional e o Agente Fiduciário”, acima.

**ENTRE A CEDENTE E O CUSTODIANTE**

Vide Seção “Relacionamentos – Entre a Cedente e o Agente Fiduciário”, acima.

**ENTRE A CEDENTE E O BANCO LIQUIDANTE**

Vide Seção “Relacionamentos – Entre a Direcional e o Banco Liquidante”, acima.

**ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E O CUSTODIANTE**

Não Aplicável.

**ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E O BANCO LIQUIDANTE**

O Banco Liquidante e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

O Banco Liquidante se utiliza de outras empresas para a prestação de serviços de Agente Fiduciário nas emissões em que atua, bem como o Agente Fiduciário presta serviços ao mercado.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Liquidante e o Agente Fiduciário além da presente Oferta.

## **ANEXOS**

---

- ANEXO I** - ATA DAS REUNIÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DA DIRETORIA DA EMISSORA
- ANEXO II** - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
- ANEXO III** - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
- ANEXO IV** - TERMO DE SECURITIZAÇÃO
- ANEXO V** - CONTRATO DE CESSÃO
- ANEXO VI** - RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO
- ANEXO VII** - DECLARAÇÃO DA EMISSORA
- ANEXO VIII** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
- ANEXO IX** - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO I**

- ATA DAS REUNIÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DA DIRETORIA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

CNPJ/MF 08.903.116/0001-42

NIRE 35.300.342.682

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 28 DE SETEMBRO DE 2012

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 28 (vinte e oito) dias de setembro de 2012, às 11:00 horas, na Avenida Paulo VI, 621, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 01.262-010, sede da NOVA SECURITIZAÇÃO S.A. ("Companhia").
2. CONVOCAÇÃO E QUORUM: Dispensada pelos presentes a realização de convocação formal considerando que a totalidade dos conselheiros estava presente.
3. MESA: Sr. André Luiz de Souza, presidente e José Pereira Gonçalves, secretário.
4. ORDEM DO DIA: Aprovação da emissão de séries de Certificados de Recebíveis de Imobiliários (CRI) e Certificado de Recebíveis de Agronegócio (CRA) da 1ª emissão até o limite de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
5. DELIBERAÇÕES: O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer restrições, foi autorizada a emissão de séries de CRI ou de CRA da 1ª emissão até o limite de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para cada um dos títulos, sem qualquer limitação de prazo ou outras restrições. Cada série de CRI deverá, porém, ser aprovada em reunião de Diretoria.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA: Nada mais havendo a tratar e nenhum dos presentes querendo fazer uso da palavra, o Sr. Presidente declarou encerrada a reunião, lavrou-se a presente ata, que lida e achada conforme, foi por todos os presentes, aprovada e assinada.

São Paulo, 28 de setembro de 2012.

André Luiz de Souza Presidente da Mesa	José Pereira Gonçalves Secretário da Mesa
-------------------------------------------	----------------------------------------------

Conselheiros:

  
 ANDRÉ LUIZ DE SOUZA  
  
 CELSO LUIZ PETRUCCI  
  
 JOSÉ PEREIRA GONÇALVES  
  
 BERNARDO LUIS PAREDO SPERANDIO

DUCEP  
03 06 15

MERCIAL  
1915  
DOLO

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.  
Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ/MF 08.903.116/0001-42  
NIRE 35.300.342.682

MERCIAL  
1915  
DOLO

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 27 DE ABRIL DE 2015

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 27 (vinte e sete) dias de abril de 2015, às 11:00 horas, na Avenida Paulo VI, 621, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 01.262-010, sede da Nova Securitização S.A. ("Companhia").
2. CONVOCAÇÃO E QUORUM: Dispensada pelos presentes a realização de convocação considerando que a totalidade dos conselheiros da Companhia estava presente.
3. MESA: Sr. André Luiz de Souza, presidente e José Pereira Gonçalves, secretário.
4. ORDEM DO DIA: (i) reeleição dos membros da Diretoria Executiva da Companhia e (ii) ratificação da aprovação da emissão de séries de Certificados de Recebíveis de Imobiliários (CRI) e Certificado de Recebíveis de Agronegócio (CRA) da 1ª emissão até o limite de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), nos termos da ata de Reunião de Conselho de Administração realizada em 28 de setembro de 2013.

5. DELIBERAÇÕES:

JUCESP  
03 06 16

(i) Reeleição dos diretores da Companhia: O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer restrições, foi aprovada, a reeleição dos membros da Diretoria Executiva da Companhia, conforme nomes abaixo até a realização da Assembleia Geral Ordinária (AGO) do ano de 2017, assembleia esta que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2016, conforme a seguir:

(a) JOSÉ PEREIRA GONÇALVES, português, casado, economista, portador da cédula de identidade RG n. 84.003.856/IFP-RJ, inscrito no CPF/MF sob o n. 565.909.707-34, com endereço comercial na Avenida Paulo VI, 621, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 01.262-010 para ocupar o cargo de Diretor Presidente; e

(b) ROBERTO SANTOS ZANRÉ, brasileiro, solteiro, economista, portador da Cédula de Identidade RG n. 7.385.635/SSP-SP, inscrito no CPF sob o n. 006.391.368-26, com endereço comercial na Avenida Paulo VI, 621, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 01.262-010, para ocupar, os cargos de Diretor de Operações e de Diretor de Relações com Investidores.

(ii) Ratificação de deliberação da Ata de 28 de setembro de 2013: Foi ratificada, por unanimidade, a aprovação da emissão de séries de Certificados de Recebíveis de Imobiliários (CRI) e Certificado de Recebíveis de Agronegócio (CRA) da 1ª emissão até o limite de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), nos termos da ata de Reunião de Conselho de Administração realizada em 28 de setembro de 2013.

JUCESP  
03 06 15

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA: Nada mais havendo a tratar e nenhum dos presentes querendo fazer uso da palavra, o Sr. Presidente declarou encerrada a reunião, lavrou-se a presente ata, que lida e achada conforme, foi por todos os presentes, aprovada e assinada. (a.a.) André Luiz de Souza - Presidente da Mesa; José Pereira Gonçalves - Secretário da Mesa. Conselheiros Presentes: André Luiz de Souza, Celso Luiz Petrucci, Bernardo Luiz Patudo Sperandio e José Pereira Gonçalves.

Certificamos que a presente é cópia fiel de ata lavrada no livro próprio.

São Paulo, 27 de abril de 2015

André Luiz de Souza  
Presidente da Mesa

José Pereira Gonçalves  
Secretário da Mesa

ANDRÉ LUIZ DE SOUZA

CELSO LUIZ PETRUCCI

BERNARDO LUIZ PATUDO SPERANDIO

JOSÉ PEREIRA GONÇALVES





JUCESP PROTOCOLO  
0.197.956/17-8



CNPJ/MF 08.903.116/0001-42

NIRE 35.300.342.682

**ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA REALIZADA  
EM 23 DE FEVEREIRO DE 2017.**

**DATA, HORA E LOCAL:**

23 de fevereiro de 2017, às 10 horas, na sede social da Companhia, na Rua Haddock Lobo, nº 131, Sala 1105, Conquistar Cielo, São Paulo, SP, CEP 01414-001.

**CONVOCAÇÃO:**

Dispensada haja vista a presença da unanimidade dos diretores eleitos.

**MESA:**

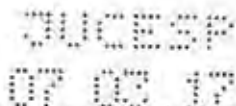
Presidente: José Pereira Gonçalves  
Secretária: Ariana Cristina Cordero

**DISCUSSÕES:**

Confirma reiteração ocorrida na Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de Setembro de 2012 e ratificada em 27 de abril de 2015, cada série de CRI deverá ser aprovada em reunião de Diretoria. Diante do exposto e considerando a proposta estar dentro do limite máximo aprovado, foram aprovadas por unanimidade e sem ressalvas, da oferta pública de distribuição da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("CRI") Os CRI, cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 25ª;
- c) Quantidade de CRI: até 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, o montante total de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Emissão"), observado que: (i) a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo (conforme definido no item "e" abaixo); e (ii) que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 35% (trinta e cinco por cento), em razão do eventual exercício da Opção de Lote Suplementar e a Opção de Lote Adicional (conforme definidos no item "f" abaixo);
- d) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Global da Série: até R\$100.000.000,00 (cento milhões de reais), na Data de Emissão, observado: (i) que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e (ii) o eventual

Página 1 de 8



exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar:

- f) **Distribuição Parcial:** A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), e respeitada a colocação de CRI equivalente ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível ("Montante Mínimo").
- g) **Opção de Lote Adicional e Opção de Lote Suplementar:** A Emissora, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), destinados a atender eventual excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Adicional"). Adicionalmente, a Emissora, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da Devedora, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 e no artigo 14, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, poderá optar por distribuir um lote suplementar de CRI de até 15% (quinze por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados ("Opção de Lote Suplementar"). Aplicar-se-ão aos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e será conduzida sob o regime de melhores esforços.
- h) **Regime de Melhores Esforços de Colocação:** Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição do Coordenador Líder para o Montante Mínimo.
- i) **Atualização Monetária:** Os CRI não serão objeto de atualização monetária.
- j) **Remuneração:** A remuneração que será paga aos Titulares de CRI, equivalente a 100% (um por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira Data de Integralização, de acordo com a fórmula constante neste Termo de Securitização.
- k) **Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração:** os pagamentos serão realizados, em parcela única, na Data de Vencimento.
- l) **Regime Fiduciário:** Sim.
- m) **Garantia Fiduciária:** Não.
- n) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira:** CETIP, observada a cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
- o) **Data de Emissão:** Para todos os efeitos, a data de emissão dos CRI será aquela a ser prevista no Termo de Securitização ("Data de Emissão").
- p) **Local de Emissão:** São Paulo - SP.
- q) **Data de Vencimento:** A data de vencimento dos CRI será aquela equivalente ao termo final do prazo de 27 (vinte e sete) meses contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento").

Página 3 de 3

JUCESP  
07 DE 17


1) Cobrança da Emissão: Não há, e


2) Possibilidade de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRs: É vedada a ocorrência de amortização antecipada facultativa ou resgate antecipado facultativo dos CRs, inclusive a critério exclusivo da Emissora

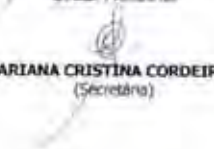
#### ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, foi a presente reunião encerrada.

Certificamos que a presente é cópia fiel de ata lavrada no livro próprio.

  
**JOSÉ PEREIRA GONÇALVES**  
Diretor Presidente

  
**ROBERTO SANTOS ZANRE**  
Diretor de Operações e Relações com Investidores

  
**ARIANA CRISTINA CORDEIRO**  
(Secretária)





JUCESP PROTOCOLO  
0.345.779/17-4



**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A**

**CNPJ/MF 08.903.116/0001-42**

**NIRE 35.300.342.682**

**ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA REALIZADA  
EM 3 DE ABRIL DE 2017.**

**DATA, HORA E LOCAL:**

3 de abril de 2017, às 10 horas, na sede social da Companhia, na Rua Haddock Lobo, nº 131, Sala 1105, Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 01414-001.

**CONVOCAÇÃO:**

Dispensada haja vista a presença da unanimidade dos diretores eleitos.

**MESA:**

Presidente: José Pereira Gonçalves  
Secretária: Ariana Cristina Condeiro

**DISCUSSÕES:**

Conforme a deliberação ocorrida na Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de Setembro de 2012 e ratificada em 27 de abril de 2015, cada série de CRI deverá ser aprovada em reunião de Diretoria. Diante do exposto, foi aprovada por unanimidade e sem ressalvas, a oferta pública de distribuição da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("CRI") na reunião de Diretoria realizada em 23 de fevereiro de 2017, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) em 7/03/2017 sob o nº 110.393/17-0 ("Ata").

Nesta data, em consonância com os entendimentos mantidos entre a Devedora e o Copordenador-Líder, esta Diretoria deliberou por alterar o valor da 25ª série devidamente aprovada nos termos da Ata de até R\$ 100 milhões para até R\$ 150 milhões, passando os CRI da 25ª série, a possuir as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 25ª;
- c) Quantidade de CRI: até 150.000 (cento e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, o montante total de até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Emissão"), observado que: (i) a Oferta pode ser conduzida mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI

## ANEXO DO OF 17

equivalentes ao Montante Mínimo (conforme definido no item "f" abaixo); e (ii) que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 35% (trinta e cinco por cento), em razão do eventual exercício da Opção de Lote Suplementar e a Opção de Lote Adicional (conforme definidos no item "d" abaixo);


- d) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Global da Série: até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, observado: (i) que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e (ii) o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar;
- f) Distribuição Parcial: A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível ("Montante Mínimo")
- g) Opção de Lote Adicional e Opção de Lote Suplementar: A Emissora, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 20% (trinta e cinco por cento), destinados a atender eventual excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Adicional"). Adicionalmente, a Emissora, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da Devedora, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 e no artigo 14, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, poderá optar por distribuir um lote suplementar de CRI de até 15% (quinze por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados ("Opção de Lote Suplementar"). Aplicar-se-ão aos CRI oriundos do exercício de Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e será conduzida sob o regime de melhores esforços.
- h) Regime de Melhores Esforços de Colocação: Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição do Coordenador Líder para o Montante Mínimo;
- i) Atualização Monetária: Os CRI não serão objeto de atualização monetária;
- j) Remuneração: A remuneração que será paga aos Titulares de CRI, equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 0,90%

(noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira Data de Integralização, de acordo com a fórmula constante neste Termo de Securitização.

- k) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração: os pagamentos serão realizados, em parcela única, na Data de Vencimento;
- l) Regime Fiduciário: Sim;
- m) Garantia Flutuante: Não;
- n) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP, observada a cláusulas 3.2 deste Termo de Securitização;
- o) Data de Emissão: Para todos os efeitos, a data de emissão dos CRI será aquela a ser prevista no Termo de Securitização ("Data de Emissão").
- p) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- q) Data de Vencimento: A data de vencimento dos CRI será aquela equivalente ao termo final do prazo de 27 (vinte e sete) meses contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento").
- r) Cobrigação da Emissora: não há; e
- s) Possibilidade de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI: É vedada a ocorrência de amortização antecipada facultativa ou resgate antecipado facultativo dos CRI, inclusive a critério exclusivo da Emissora.

#### ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, foi a presente reunião encerrada.

  
**JOSÉ PEREIRA GONÇALVES**  
Diretor Presidente

  
**ROBERTO SANTOS ZANRÉ**  
Diretor de Operações e Relações com Investidores

  
**ARIANA CRISTINA CORDEIRO**  
(Secretária)

Página 3 de 3



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

## **ANEXO II**

- ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo I**

**Estatuto Social Consolidado**

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ/MF 08.903.116/0001-42

NIRE 35.300.342.682

**Denominação, objeto social, sede e duração**

**Artigo 1º** A NOVA SECURITIZAÇÃO S.A. (doravante simplesmente referida como "Companhia") é uma sociedade por ações, regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

**Artigo 2º** A Companhia tem por objeto social: a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio; b) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e dos direitos creditórios do agronegócio e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio; e d) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e dos direitos creditórios do agronegócio bem como na carteira de CRI, CRA ou outros títulos emitidos.

**Parágrafo Único** – Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: a) a aquisição de créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio; b) a gestão e administração de créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, próprios ou de terceiros; c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliário e de direitos creditórios do Agronegócio; d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no Mercado Financeiro e de Capitais; e) a prestação de serviços

envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando à cobertura de riscos; e g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

**\*Artigo 3º** A Companhia tem sede na Cidade e Estado de São Paulo, Rua Tabapuã, 1.123, conjunto 215, Itaim-bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, podendo operar em todo do território nacional, sendo-lhe facultada, por deliberação do Conselho de Administração, abrir outros estabelecimentos, tais como: filiais, agências, sucursais, escritórios ou depósitos em qualquer localidade do país ou do exterior.

**Artigo 4º** O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

#### Capital Social e Ações

**Artigo 5º** Capital social: O capital social da Companhia é de R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), representado por 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil ações) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo que encontra-se totalmente integralizado nesta data.

**Capital autorizado:** A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), incluídas as ações ordinárias já emitidas, independentemente de reforma estatutária, sem guardar proporção entre as ações já existentes.

**Parágrafo Primeiro:** Cada ação ordinária corresponderá a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

**Parágrafo Segundo:** A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominalivas".

**Parágrafo Terceiro:** As ações de emissão da Companhia poderão adquirir a forma escritural, sendo mantidas em conta depósito, aberta em nome de cada acionista em instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários.

**Parágrafo Quarto:** Competirá ao Conselho de Administração, ao deliberar o aumento do capital dentro do capital autorizado, fixar o preço de emissão e o número e espécie de ações a serem emitidas, bem como o prazo e as

condições de integralização, sendo certo, no entanto, que a integralização de ações em bens dependerá da aprovação do respectivo laudo de avaliação pela Assembleia Geral, na forma da lei.

**Parágrafo Quinto:** Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá, ainda, deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição e aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação de ações.

#### Administração

**Artigo 6º** A administração da Companhia compete ao Conselho de Administração e à Diretoria, que terá as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Conselheiros e Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

**Parágrafo Primeiro** - Todos os membros do Conselho de Administração e da Diretoria tomarão posse mediante assinatura dos respectivos termos no livro próprio, permanecendo em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

**Parágrafo Segundo** - A Assembleia Geral de Acionistas deverá estabelecer a remuneração global dos administradores, cabendo ao Conselho de Administração a sua distribuição.

#### Conselho de Administração

**Artigo 7º** O Conselho de Administração da Companhia será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros, com mandato de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo, cabendo a esta indicar o Presidente do Conselho.

**Parágrafo Único** - Os membros do Conselho permanecerão em seus cargos, mesmo após findo o mandato, até investidura dos membros que os sucederão.

**Artigo 8º** No caso de vacância do cargo de conselheiro será convocada Assembleia Geral, pelo Conselho, para eleger o substituto.

**Artigo 9º** As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo seu Presidente, que a considerará instalada com a presença de pelo menos três membros. Não havendo previsão específica estabelecendo a exigência de votação unânime, as deliberações serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade.

**Artigo 10** Compete ao Conselho de Administração:

- I - Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- II - Eleger e destituir os Diretores, e fixar-lhes as atribuições, responsabilidades e remuneração, observado o que a respeito dispuser este Estatuto;
- III - Fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- IV - Convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente e no caso de Assembleia Geral Ordinária no prazo determinado por lei;
- V - Manifestar-se sobre o relatório da Administração e as contas da Diretoria;
- VI - Escolher e destituir auditores independentes;
- VII - Deliberar sobre pagamento aos acionistas de juros sobre o capital próprio.
- VIII - Deliberar sobre a emissão de ações, bônus de subscrição, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Certificado de Recebíveis do Agronegócio e quaisquer outros títulos de créditos ou valores mobiliários;
- IX - Autorizar a Diretoria a contrair obrigações de qualquer espécie em montante superior ao capital social.
- X - Aprovar planos de participação nos resultados e bonificações para a Diretoria e quadro de funcionários.

X

K

U

**Parágrafo Único:** As deliberações, referentes ao item IX acima, exigem votação unânime dos membros do Conselho de Administração para serem consideradas aprovadas.

#### Da Diretoria

**Artigo 11** A Diretoria será composta de, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração e por este destituíveis a qualquer tempo. Cabe ainda ao Conselho de Administração indicar entre os membros da Diretoria o Diretor Presidente, o Diretor de Relações com os Investidores e o Diretor de Operações, sendo os demais denominados Diretores sem designação específica.

**Parágrafo Primeiro** - O prazo de gestão de cada Diretor será de até 3 (três) anos, permitida a recondução.

**Parágrafo Segundo** - Os Diretores, findo o prazo de gestão, permanecerão no exercício dos respectivos cargos, até a eleição e posse dos novos Diretores.

**Parágrafo Terceiro** - Ocorrendo vaga no cargo de Diretor, deverá o Conselho de Administração designar substituto, cujo mandato expirará com os demais Diretores.

**Parágrafo Quarto** - Em caso de ausência ou impedimento temporário, os Diretores substituir-se-ão, reciprocamente, por designação da Diretoria.

**Artigo 12** Compete à Diretoria a representação ativa e passiva da Companhia e a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei ou neste Estatuto Social.

**Artigo 13** Os Diretores da Companhia terão as competências que lhes forem atribuídas por lei e por este Estatuto Social.

I – Compete ao Diretor Presidente:

a) representar externamente a Companhia nas esferas judicial, extra-judicial e administrativa, nos termos

deste artigo;

- b) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- c) autorizar a formação e o funcionamento de comitês na Companhia;
- d) convocar as reuniões de comitês criados para decisões relacionadas às atividades de suporte e administrativa da Companhia; e,
- e) administrar as áreas de suporte, incluindo a gestão de operações e administrativa da Companhia.

II – Compete ao Diretor de Operações:

- a) dirigir, orientando e coordenando, a criação das linhas de produtos, negócios e serviços da Companhia;
- b) prospectar, negociar, conduzir e orientar a estruturação e distribuição de operações da Companhia;
- c) convocar as reuniões de comitês criados para decisões relacionadas às operações da Companhia; e,
- d) dirigir diretamente os departamentos de Originação e Estruturação.

III – Compete ao Diretor de Relações com Investidores:

- a) representar a Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários, CETIP, Bolsa de Valores de São Paulo e da Bolsa de Mercadorias & Futuros – BM&FBOVESPA, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – AMBIMA, agentes fiduciários, agências de "rating", coordenadores-índices, investidores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados aos processos de emissão, registro, oferta e distribuição de CRI e CRA e aos mercados financeiros e de capitais;
- b) representar a Companhia junto a seus investidores e acionistas;
- c) manter atualizado o registro de Companhia Aberta; e
- d) dirigir diretamente o departamento de Distribuição de CRI e CRA e outros títulos passíveis de emissão pela Companhia.

**Parágrafo Único:** Fica admitido o exercício e a acumulação de funções por um mesmo diretor.

**Artigo 14** A representação ativa e passiva da Companhia, em atos e operações que impliquem em responsabilidade societária é, como regra, privativa de 2 (dois) diretores, em conjunto. A Diretoria, no entanto, poderá autorizar que a representação se cumpra por um único procurador, este com mandato especial nos termos do parágrafo primeiro abaixo.

**Parágrafo Primeiro:** As procurações "ad negotia" da Companhia serão outorgadas mediante a assinatura conjunta de 2 (dois) diretores, com prazo de validade não superior a um ano, na qual serão expressamente especificados os poderes outorgados, sob pena de invalidade do mandato.

**Parágrafo Segundo:** As procurações "ad judicia" serão outorgadas mediante a assinatura isolada de um Diretor e conterão prazo de validade ilimitado e poderes especiais.

**Parágrafo Terceiro:** A Companhia será representada pelo Diretor Presidente, isoladamente, sem as formalidades previstas neste artigo, nos casos de recebimento de citações ou notificações judiciais e na prestação de depoimentos pessoais; representar-se-á, nos casos permitidos em lei, por prepostos nomeados caso por caso, por via epistolar.

#### Do Conselho Fiscal

**Artigo 15** A Companhia terá um Conselho Fiscal composto de 3 (três) membros efetivos e, igual número de suplentes, o qual funcionará em caráter não permanente.

**Parágrafo Primeiro** - Os membros do Conselho Fiscal, pessoas naturais, residentes no país, legalmente qualificadas, serão eleitos pela Assembleia Geral que deliberar a instalação do órgão, a pedido de acionistas, com mandato até a primeira Assembleia Geral Ordinária que se realizar após a eleição.

**Parágrafo Segundo** - Os membros do Conselho Fiscal somente farão jus a remuneração que lhe for fixada pela Assembleia Geral, durante o período em que o órgão funcionar e estiverem no efetivo exercício das funções.

**Parágrafo Terceiro** - O Conselho Fiscal, quando instalado, terá as atribuições previstas em lei, sendo indelegáveis as funções de seus membros.

#### Das Assembleias Gerais

**Artigo 16** A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social da Companhia, a fim de serem discutidos os assuntos previstos em lei e,

extraordinariamente quando convocada, a fim de discutirem assuntos de interesse da Companhia, ou ainda quando as disposições do Estatuto Social ou da legislação vigente exigirem deliberações dos Acionistas, devendo ser convocada: a) por iniciativa do Presidente do Conselho de Administração ou a pedido da maioria de seus membros; ou, b) pelo Conselho Fiscal ou pelos Acionistas, nos casos previstos em lei.

**Parágrafo Único –** Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, explicitando ainda, no caso de reforma estatutária, a matéria objeto.

**Artigo 17** A Assembleia Geral, seja ela ordinária ou extraordinária, será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração, que convidará um dos presentes para secretariar os assuntos tratados.

**Parágrafo Primeiro –** Na ausência do Presidente do Conselho de Administração, a Assembleia será instalada por qualquer um dos administradores da Companhia, que a presidirá.

**Parágrafo Segundo –** A representação do Acionista na Assembleia Geral se dará nos termos do § 1º do artigo 126 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, desde que o respectivo instrumento de procuração tenha sido entregue na sede social da Companhia com até 24 (vinte e quatro) horas de antecedência do horário para o qual estiver convocada a Assembleia. Se o instrumento de representação for apresentado fora do prazo de antecedência acima mencionado, este somente será aceito com a concordância do Presidente da Assembleia.

**Artigo 18** A Assembleia Geral tem poder para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar conveniente à sua defesa e desenvolvimento, observadas as competências específicas dos demais órgãos de administração da Companhia.

**Artigo 19** Com exceção ao disposto no artigo seguinte, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos, não computados os votos em branco.

**Artigo 20** As matérias abaixo somente poderão ser consideradas aprovadas em Assembleia Geral quando tiverem o voto favorável de Acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das ações ordinárias emitidas pela Companhia: I – alteração de quaisquer das disposições do Estatuto Social que envolva (a) alteração do objeto social da Companhia, inclusive para a inclusão da prática de novas atividades econômicas, e (b)

mudança da forma de funcionamento dos órgãos de administração e seu modo de atuação na condução da administração da Companhia; II - operações de fusão, incorporação ou cisão da Companhia, ou ainda sua liquidação ordinária; III - incorporação, pela Companhia: (a) de outra sociedade ou (b) de parcela de patrimônio de outra sociedade; IV - criação de ações preferenciais ou aumento de classe de ações preferenciais sem guardar proporções com as demais; V - resgate ou amortização de ações; VI - redução do capital social; e, VII - dissolução da companhia.

#### Do Exercício Social, Demonstrações Financeiras e Destinação do Lucro

**Artigo 21** O exercício social da Companhia terminará em 31 de dezembro de cada ano, findo o qual serão elaboradas pela Diretoria as demonstrações financeiras do correspondente exercício, as quais serão apreciadas pela Assembleia Geral Ordinária em conjunto com a proposta de destinação do lucro líquido do exercício, bem como da distribuição de dividendos.

**Parágrafo Primeiro** - A destinação do lucro líquido do exercício se dará da seguinte forma:

- I - 5% (cinco por cento) será aplicado na constituição de reserva legal, observado que não poderá exceder 20% (vinte por cento) do capital social;
- II - pagamento de dividendo mínimo obrigatório; e
- III - pagamento de dividendos extraordinários, caso aprovado pela Assembleia Geral.

**Parágrafo Segundo** - O saldo remanescente depois de atendidas as exigências legais terá a destinação determinada pela Assembleia Geral.

**Artigo 22** Será distribuído em cada exercício social, como dividendo mínimo obrigatório pela Companhia, o montante correspondente a 10% (dez por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma da legislação em vigor.

**Parágrafo único:** O montante a ser distribuído será aquele já diminuído pela importância destinada à constituição da reserva legal e da importância destinada à formação da reserva para contingências, acrescido do montante

eventualmente revertido da reserva para contingências formada em exercícios anteriores.

**Artigo 23** A Companhia poderá pagar juros sobre o capital próprio, imputando-os como dividendo mínimo obrigatório.

**Artigo 24** A qualquer tempo durante o exercício social, o Conselho de Administração poderá declarar e pagar dividendos intermediários à conta de reservas de lucros e de lucros acumulados existentes no último balanço ou balancete levantado pela Companhia.

#### Da Liquidação

**Artigo 25** A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembleia Geral, caso em que competirá ao Conselho de Administração nomear o liquidante, bem como fixar a remuneração do mesmo.

**Parágrafo Único** – No período de liquidação da Companhia, o Conselho de Administração continuará em funcionamento.

#### Foro

**Artigo 26** Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.



---

**ANEXO III**

- ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B781B6B3E7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

*[Signature]*  
Secretary of the Board of Directors  
The First National Bank

215



# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

## Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
17/242.784-3	J173812144913	10/05/2017

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
155.017.286-72	RICARDO VALADARES GONTIJO



---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

---

**CELEBRADO ENTRE**

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**  
na qualidade de Emissora

e

**PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
na qualidade de Debenturista

e

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

e

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
na qualidade de intervenientes anuentes



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

pág. 3/43

Datado de 09 de maio de 2017



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

  
Assinado por Marinely de Paula Bomfim  
Secretária-Geral

pág. 4/43

## SUMÁRIO

1. AUTORIZAÇÃO .....	5
2. REQUISITOS DA EMISSÃO .....	5
3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO .....	6
4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES .....	9
5. VENCIMENTO ANTECIPADO .....	15
6. ASSEMBLEIA GERAL .....	19
7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA .....	20
8. DECLARAÇÕES DA EMISSORA .....	23
9. DISPOSIÇÕES GERAIS .....	27
10. LEI E FORO .....	29
ANEXO I - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS .....	31
ANEXO II - BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO .....	34
ANEXO III - MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	37
ANEXO IV - RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES .....	38



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

  
ASSINADO EM 23/05/2017  
SECRETARIA-GERAL

pág. 5/43

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

**1. DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua dos Ottoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") sob o NIRE 31.300.025.837, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de emissora das debêntures ("Emissora" ou "Direcional"); e

**2. PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Rua dos Ottoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o número 26.912.884/0001-44, na qualidade de subscritora das Debêntures (abaixo definidas), neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de titular das Debêntures ("SPÉ" ou "Debenturista" e, em conjunto com a Emissora, "Partes");

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

**3. NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42, na qualidade decessionária do Crédito Imobiliário (abaixo definido), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Cessionária");

**4. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, cj. 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário dos CRT").

**CONSIDERANDO QUE**

(i) a Direcional tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, nos termos deste "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A.", a serem subscritas de forma privada pela Debenturista ("Escritura" e "Debêntures");

(ii) os recursos a serem captados, por meio das Debêntures, serão destinados ao financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais atualmente desenvolvidas pela Emissora e por suas controladas, na forma aqui prevista e nos empreendimentos listados no Anexo I à presente Escritura;

(iii) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá direito de crédito em face da Direcional, nos termos desta Escritura ("Crédito Imobiliário");



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETARIA GERAL

- (iv) o Agente Fiduciário do CRI, a ser contratado por meio do Termo de Securitização (conforme abaixo definido), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da cláusula 3.5, abaixo;
- (v) a emissão das Debêntures ("Emissão") insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") aos quais o Crédito Imobiliário será vinculado como lastro ("Operação de Securitização");
- (vi) a Debenturista tem interesse em realizar cessão onerosa do Crédito Imobiliário à Securitizadora, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514") e do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), para que o Crédito Imobiliário sirva de lastro para emissão de CRI;
- (vii) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços de colocação, ressalvado o compromisso de subscrição do coordenador líder, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta", "Instrução CVM 400" e "Coordenador Líder", respectivamente) e serão destinados a investidores em geral, qualificados ou não, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, bem como clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização ("Titulares de CRI");

vêm celebrar a presente Escritura, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

## 1. AUTORIZAÇÃO

**1.1.** A Emissão é realizada e a presente Escritura é celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reuniões realizadas em 23 de fevereiro de 2017 e em 04 de abril de 2017 ("RCA"), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

**1.2.** A subscrição das Debêntures será realizada com base nas deliberações tomadas nas reuniões de sócios do Cedente, realizada em 23 de fevereiro de 2017 e em 04 de abril de 2017.

## 2. REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será feita com observância dos seguintes requisitos:

**2.1.** Arquivamento e Publicação da Ata da RCA arquivamento da ata da RCA será realizado perante a JUCEMG, de acordo com o disposto no artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações. A ata da RCA, após o arquivamento será publicada no jornal "Hoje em Dia" e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, de acordo com o disposto no artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações. Os atos societários da Emissora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após o registro desta Escritura, serão igualmente arquivados na JUCEMG e publicados pela Emissora no jornal "Hoje em Dia" e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, conforme legislação em vigor.

5



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

  
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 7/43

## **2.2. Arquivamento da Escritura**

**2.2.1.** A presente Escritura e seus aditamentos serão arquivados na JUCEMG, de acordo com o disposto no artigo 62, II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

**2.2.2.** A Emissora se compromete a enviar à Debenturista 1 (uma) via original desta Escritura e eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCEMG, tempestivamente após o referido registro, sendo certo que o arquivamento da presente Escritura na JUCEMG será condição essencial para a integralização das Debêntures.

## **2.3. Subscrição das Debêntures**

**2.3.1.** As Debêntures serão objeto de subscrição privada pela Debenturista.

## **3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

### **3.1. Objeto Social da Emissora**

**3.1.1.** A Emissora tem por objeto social atividades do setor imobiliário, a saber: **(a)** a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; **(b)** a administração de bens próprios; **(c)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(d)** a locação e administração de bens móveis; **(e)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; **(f)** a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins; e **(g)** a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil.

### **3.2. Número da Emissão**

**3.2.1.** Esta é a 2ª emissão de debêntures da Emissora.

### **3.3. Número de Séries**

**3.3.1.** A Emissão será realizada em série única.

### **3.4. Valor Total da Emissão e Quantidade de Debêntures**

**3.4.1.** Serão emitidas 202.500 (duzentas e duas mil e quinhentas) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observada a cláusula 3.4.3, abaixo.

**3.4.2.** O valor total da Emissão é de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observada a cláusula 3.4.3, abaixo.

**3.4.3.** Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 202.500 (duzentos e dois mil e quinhentos) CRI, a quantidade de Debêntures prevista na cláusula 3.4.1,

6



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETARIA GERAL

pág. 8/43

acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, bem como a sua subscrição, a ser formalizado por meio de aditivo à presente Escritura, sem a necessidade de aprovação da Debenturista, deliberação societária da Emissora ou aprovação por assembleia de Titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI").

### **3.5. Destinação dos Recursos**

**3.5.1.** Os recursos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados para financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Emissora e por suas controladas ("SPE Investidas"), especificadas no Anexo I à presente Escritura, conforme empreendimentos imobiliários nele listados, de responsabilidade da Emissora e das SPE Investidas em que a Emissora investe ("Empreendimentos Imobiliários Elegíveis"), devendo a Emissora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes a tais Projetos, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico.

**3.5.2.** Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis até a data de vencimento dos CRI, a ser definida no termo de securitização dos CRI ("Termo de Securitização").

**3.5.3.** A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo I a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.

**3.5.4.** A presente Escritura será aditada, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso a Emissora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário Elegível, conforme descrita no Anexo I à presente Escritura, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis listados no Anexo I à presente Escritura.

**3.5.5.** A Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme as cláusulas 3.5.1 a 3.5.3, acima.

**3.5.6.** A Emissora deverá prestar contas, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, da destinação de recursos descrita nas cláusulas 3.5.1 e 3.5.2, acima, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da primeira data de integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização"), a Emissora deverá apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI relatório na forma do Anexo III a esta Escritura; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos.

**3.5.7.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, a partir dos documentos fornecidos pela Emissora, nos termos da cláusula 3.5.6, acima. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de

7



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETARIA GERAL

pág. 9/43

consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos previstos na cláusula 3.5.6 acima.

**3.5.8.** A Emissora declara que é acionista controladora das SPE Investidas, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Imobiliário Elegível.

### **3.6. Cessão, Transferência e Titularidade das Debêntures**

**3.6.1.** As Debêntures serão inicialmente subscritas pela SPE e, imediatamente após sua subscrição:

- (i) a totalidade das Debêntures será transferida para a Securitizadora, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão; e
- (ii) o Crédito Imobiliário será representado por uma cédula de crédito imobiliária integral ("CCI"), nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças", a ser celebrado junto à instituição custodiante devidamente autorizada ("Escritura de Emissão de CCI").

**3.6.2.** Após a celebração da Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Cessão, com a implementação dos procedimentos neste previstos: (i) o termo "Debenturista" passará a designar a Securitizadora, sem prejuízo das obrigações assumidas pela SPE anteriormente à referida cessão; e (ii) os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões, atribuídos (a) na presente Escritura; (b) na Escritura de Emissão de CCI; (c) no Contrato de Cessão; (d) no Termo de Securitização; (e) no "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A.", celebrado em 09 de maio de 2017 entre a Debenturista, o Coordenador Líder, a Emissora e a Cedente; (f) nos prospectos preliminar e definitivo da Oferta; e (g) nos demais instrumentos celebrados no âmbito da emissão de CRI e da Oferta (conjuntamente os "Documentos da Operação") à SPE, na qualidade de Debenturista, passarão à titularidade exclusiva da Securitizadora.

**3.6.3.** A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas"), em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data e, no âmbito de qualquer transferência posterior de Debêntures, a inscrição do respectivo titular no Livro de Registro de Debêntures Nominativas deverá ser realizado pela Emissora em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da respectiva transferência.

**3.6.4.** Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na cláusula 3.6.3, acima, quanto à inscrição da Securitizadora em razão da transferência a que se refere a cláusula 3.6.1(i), acima, a Emissora deverá, dentro do prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da respectiva transferência, apresentar à Securitizadora cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.

**3.6.5.** Caso, após a transferência a que se refere a cláusula 3.6.1(i), acima, as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares: (i) o termo "Debenturista" designará todos os titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures; e (ii) as decisões

8



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETARIA GERAL

pág. 10/43

da Securitizadora no âmbito desta Escritura, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

**3.6.6.** Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

### **3.7. Vinculação aos CRI**

**3.7.1.** As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 25ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

**3.7.2.** Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a transferência das Debêntures prevista na cláusula 3.6.1(i) acima, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

## **4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

### **4.1. Características Básicas**

**4.1.1.** Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

**4.1.2.** Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 202.500 (duzentas e duas mil e quinhentas) Debêntures, observada a cláusula 3.4.3, acima.

**4.1.3.** Data de Emissão. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 05 de junho de 2017 ("Data de Emissão").

**4.1.4.** Data de Vencimento. A data de vencimento das Debêntures será 04 de setembro de 2019 ("Data de Vencimento").

**4.1.5.** Forma das Debêntures. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

**4.1.6.** Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.

**4.1.7.** Subscrição. As Debêntures serão subscritas pela SPE por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II ("Boletim de Subscrição"), bem como a inscrição de seu nome, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme cláusula 3.6.3, acima.



**4.1.8. Conversibilidade.** As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

**4.1.9. Espécie.** As Debêntures serão da espécie quirogratária, sem garantia, ou seja, as Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Emissora em particular para garantia da Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

**4.2. Atualização do Valor Nominal Unitário e Remuneração das Debêntures**

**4.2.1. Atualização.** O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

**4.2.2. Remuneração.** A partir da Primeira Data de Integralização, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração"):

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures, no início do Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da respectiva Remuneração, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

FatorDI = produtório das Taxas DI, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

10



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETARIA-GERAL

pág. 12/43

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

TDIk = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DIk = Taxa DI divulgada pela CETIP, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Na data de pagamento (qual seja, o dia 04 de setembro de 2019, ou qualquer outra data no caso de pagamento antecipado das Debêntures), deverá ser acrescido, à Remuneração devida, um valor equivalente ao produto de 1 (um) Dia Útil de Remuneração, considerando a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil (válida para o 1º (primeiro) Dia Útil) que antecede a Primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista na cláusula acima.

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma;

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DF}{252}} \right] \right\}$$

onde:

spread 0,90;

DP É o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro;

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produto dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

11



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

  
SECRETARIA-GERAL

pág. 13/43

O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela CETIP;
- (ii) O fator resultante da expressão  $(1 + \text{TDIk})$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + \text{TDIk})$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

**4.2.2.1.** Considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na Data de Vencimento (exclusive).

**4.2.3.** A Remuneração será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento.

**4.3.** Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

**4.3.1.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que a Debenturista defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os titulares das Debêntures quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

**4.3.2.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que a Debenturista defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os titulares das Debêntures quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

**4.3.3.** Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida

12



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETARIA-GERAL

pág. 14/43

Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

**4.3.4.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, representando o interesse dos Titulares de CRI, a Emissora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI disponível.

#### **4.4. Repactuação**

**4.4.1.** As Debêntures não serão objeto de repactuação.

#### **4.5. Subscrição e Integralização**

**4.5.1. Prazo de Subscrição.** As Debêntures serão subscritas na data de assinatura desta Escritura, na forma aqui prevista.

**4.5.2. Datas de Integralização.** As Debêntures serão integralizadas a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições do Termo de Securitização e do Contrato de Cessão.

**4.5.3. Integralização.** As Debêntures serão integralizadas: (i) na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, contada desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive), devendo a Emissora assinar, a cada data de integralização das Debêntures, o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura.

#### **4.6. Amortização**

**4.6.1. Amortização das Debêntures.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures será pago integralmente pela Emissora, em parcela única, na Data de Vencimento.

#### **4.7. Condições de Pagamento**

**4.7.1. Local e Horário de Pagamento.** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio de depósito em conta corrente a ser indicada pela Debenturista, até as 16 horas do dia do pagamento.

**4.7.2. Prorrogação dos Prazos.** Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**4.7.3.** Para todos os fins desta Escritura, considera-se "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), todo dia que não seja sábado, domingo ou

13



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe o nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETÁRIA-GERAL

pág. 15/43

feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e que, nos termos do Termo de Securitização, seja considerado Dia Útil.

**4.7.4. Não prorrogação.** O não comparecimento da Debiturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

**4.7.5. Encargos Moratórios.** Sem prejuízo da Remuneração prevista na Cláusula 4.2, acima, ocorrendo impuntualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial.

**4.7.6. Imunidade Tributária.** Caso a Debiturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, esta deverá encaminhar à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

#### **4.8. Aquisição Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo**

**4.8.1.** Será vedada a aquisição antecipada facultativa e o resgate antecipado facultativo das Debêntures pela Emissora.

#### **4.9. Comunicações**

**4.9.1. Publicação na Imprensa.** As decisões decorrentes desta Escritura que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debiturista, serão publicadas no jornal "Hoje em Dia" e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debiturista.

**4.9.2. Comunicações.** As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) *Para a Emissora*  
**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**  
Rua dos Otoni, 177  
Belo Horizonte – MG, CEP: 30150-270  
At.: Sr. José Carlos Wollenweber Filho  
Telefone: (31) 3431-5510  
E-mail: ri@direcional.com.br

(ii) *Para a Debiturista*



**PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua dos Otoni, 177  
Belo Horizonte – MG, CEP: 30150-270  
At.: Sr. José Carlos Wollenweber Filho  
Telefone: (31) 3431-5510  
E-mail: ri@direcional.com.br

**(iii) Para a Securitizadora**

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi  
São Paulo – SP, CEP: 04533-004  
At.: Sra. Juliane Efting  
Telefone: (11) 3320-7472  
E-mail: gestao@sechbrasil.com.br

**(iv) Para o Agente Fiduciário dos CRI**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Ferreira de Araújo, nº221, conjuntos 94 e 95, Pinheiros  
São Paulo - SP, CEP 05428-000  
At.: Sra. Marina Pañella / Flavio Scarpelli / Eugênia Queiroga  
Telefone: (11) 3030-7177  
E-mail: agentefiduciario@vortexbr.com

**4.9.2.1.** As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento.

**4.9.2.2.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

**4.10.** Liquidez e Estabilização

**4.10.1.** Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

**4.11.** Fundo de Amortização

**4.11.1.** Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

**5. VENCIMENTO ANTECIPADO**



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETARIA GERAL

pág. 17/43

## **5.1. Vencimento Antecipado Automático**

**5.1.1.** Observada a cláusula 5.2.1, abaixo, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures (conforme abaixo definido) ou Assembleia Geral de Titulares de CRI, todas as obrigações constantes desta Escritura serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, nas seguintes hipóteses:

- (a) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Escritura relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data em que se tornou devida;
- (b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada);
- (c) (i) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Emissora; (ii) pedido de autofalência pela Emissora; (iii) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (v) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora;
- (d) protestos de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que a Emissora tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emissora no prazo supra mencionado;
- (e) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para cumprimento.

## **5.2. Vencimento Antecipado Não Automático**

**5.2.1.** Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emissora ou por terceiros, a Debenturista deverá, se assim decidido pelos Titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes desta Escritura, conforme decisão tomada na Assembleia Geral de Titulares de CRI que deliberar sobre a declaração de seu vencimento antecipado não automático, e exigir da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento das Debêntures declaradas vencidas, nas seguintes hipóteses:



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETARIA-GERAL

pág. 18/43

- (a)** descumprimento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data em que se tornou devida;
- (b)** (i) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora não decorrente desta Escritura cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, caso a Emissora não apresente contestação judicial ao referido inadimplemento em até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento, ou (ii) decretação de vencimento antecipado de contratos financeiros da Emissora não decorrente desta Escritura cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização;
- (c)** redução de capital da Emissora, exceto: (i) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados, ou (ii) se o valor da redução de capital for inferior a 10% (dez por cento) do valor do patrimônio líquido da Emissora apurado conforme suas últimas informações financeiras trimestrais (ITR) em relação à data da redução de capital, desde que a Emissora esteja adimplente com suas obrigações previstas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação;
- (d)** mudança ou alteração do objeto social da Emissora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Debenturista;
- (e)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (f)** transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, dos direitos e obrigações assumidos nos termos desta Escritura, sem o consentimento prévio por escrito da Debenturista;
- (g)** cisão, fusão ou incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora por outra sociedade que provoque a alteração do controle societário final da Emissora;
- (h)** qualquer mudança no controle societário final da Emissora sem o consentimento prévio por escrito da Debenturista;
- (i)** não pagamento pela Emissora das despesas da Emissão e da Operação de Securitização nos respectivos prazos estipulados;
- (j)** não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao

17



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETARIA-GERAL

pág. 19/43

encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("Índice Financeiro"):

$$\left( \frac{\text{Dívida Líquida Corporativa}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,50$$

onde:

**Dívida Líquida Corporativa:** corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

**Patrimônio Líquido:** corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Observadas as seguintes regras:

- (1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da Primeira Data de Integralização;
- (2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Emissora à Debenturista, para fins de acompanhamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis após as datas máximas previstas na Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"), para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, através de relatório consolidado, preparado pela Emissora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro ("Relatório do Índice Financeiro");
- (3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes nesta Escritura;
- (4) a Debenturista poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e
- (5) a não manutenção pela Emissora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes ("Prazo de Reenquadramento").



**5.2.2.** Para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na cláusula 5.2.1, o titular de Debêntures deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

**5.2.3.** Correndo qualquer dos eventos de vencimento antecipado não automáticos previstos na Cláusula 5.2.1 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura.

**5.2.4.** Por outro lado, caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 5.2.3 acima (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures consignando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura.

**5.2.5.** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora, nos termos da cláusula 4.9 desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios aplicáveis.

**5.2.6.** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: (i) quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) encargos moratórios aplicáveis e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração aplicável; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagos, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração aplicável, encargos moratórios aplicáveis e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagos, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

## **6. ASSEMBLEIA GERAL**

**6.1.** Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em

19



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETARIA GERAL

pág. 21/43

assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações ("Assembleia Geral de Titulares de Debêntures").

**6.2.** A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures será realizada, obrigatoriamente, na sede da Emissora, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

**6.3.** A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures poderá ser convocada: (i) pela Emissora; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures.

**6.4.** A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem metade, no mínimo, das debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**6.5.** A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral de Titulares de Debêntures.

**6.6.** A presidência da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, por maioria de votos dos presentes.

**6.7.** Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

**6.8.** Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas (a) em primeira convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos presentes, exceto se diversamente disposto no Termo de Securitização, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Titulares de Debêntures.

## **7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

**7.1.** A Emissora adicionalmente se obriga a:

(i) fornecer à Debenturista ou disponibilizar em seu website e no website da CVM, conforme o caso:

- (a) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social ou em até 5 (cinco) dias úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito

20



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETARIA-GERAL

pág. 22/43

desta Escritura; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social; e (3) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) dias úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como: (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(c) as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 21 a 30 da Instrução CVM 480, nos prazos ali previstos ou, se não houver, prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) dias úteis da data em que forem realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista quando as disponibilizar à CVM;

(d) na mesma data de suas publicações, os atos e decisões referidos na Cláusula 4.9.1 acima;

(e) em até 30 (trinta) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

(f) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 4 (quatro) dias úteis contados da Data de Vencimento;

(g) informações a respeito de qualquer dos eventos de vencimento antecipado automático e não automático nos prazos e periodicidade estabelecidos nesta Escritura;

21



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETARIA-GERAL

pág. 23/43

- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;
- (iii) manter os documentos mencionados na alínea (c) do item (i) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de, no mínimo, 3 (três) anos contados da disponibilização;
- (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
- (v) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;
- (vi) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (vii) manter atualizado o seu registro de companhia aberta na CVM e fornecer aos seus acionistas;
- (viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (ix) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (x) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a afetar adversamente sua condição econômica e financeira, seus resultados operacionais, suas atividades, sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;
- (xi) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em impacto adverso relevante para suas atividades, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;
- (xii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura;
- (xiii) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no tocante a dever de sigilo e normas de conduta;
- (xiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores os seus fatos relevantes, conforme definidos pelo artigo 2º da Instrução CVM 358;

22



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

  
SECRETARIA-GERAL

pág. 24/43

(xv) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, resultantes de atos de sua gestão, promovendo a publicação das demonstrações financeiras previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações e, pelo menos 1 (uma) vez ao ano, em jornais de grande circulação, dos seguintes documentos, que devem ser complementados com notas explicativas e outros quadros analíticos ou demonstrações contábeis necessárias para o esclarecimento da situação patrimonial e dos resultados do exercício da Emissora:

- (a) balanço patrimonial;
- (b) demonstração das mutações do patrimônio líquido;
- (c) demonstração do resultado do exercício;
- (d) demonstração de fluxo de caixa;
- (e) relatório dos auditores independentes; e
- (f) demais documentos que venham a ser exigidos pela legislação pertinente à matéria;

(xvi) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações, Instrução CVM 480 (inclusive, mas não limitado à atualização do Formulário de Referência) e demais regulamentações aplicáveis;

(xvii) cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar;

(xviii) cumprir, em conjunto com suas afiliadas, as leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor;

(xix) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura e nos Documentos da Operação; e

(xx) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal.

## 8. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora declara à Debenturista que:



- (i) está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, a celebrar a presente Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emissora, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (ii) é companhia atuante no ramo de construção civil e imobiliário, especialmente na construção de empreendimentos habitacionais;
- (iii) a celebração desta Escritura, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- (iv) é sociedade por ações devidamente organizada e constituída, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (v) as pessoas que representam a Emissora na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- (vi) todas as informações da Emissora, prestadas no âmbito desta Escritura e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e a Devedora se responsabiliza por tais informações prestadas;
- (vii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Debêntures, nos termos da legislação aplicável e desta Escritura;
- (viii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 400, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
- (ix) esta Escritura, os demais Documentos da Operação e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (x) a emissão das Debêntures, a celebração desta Escritura, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Operação de Securitização: (a) não infringem o estatuto social da Emissora, ou qualquer (1) norma aplicável à Emissora, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer de seus controladores, controladas, e/ou coligadas, conforme a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Afiadas"), seja parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emissora e/ou qualquer de suas Afiadas; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Emissora e/ou qualquer de suas Afiadas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou qualquer de suas Afiadas, que não os previstos nas Debêntures e nos demais Documentos da Operação;
- (xi) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento e/ou tal questionamento de boa-fé não possa causar um efeito adverso

24



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

  
SECRETARIA-GERAL

pág. 26/43

relevante na situação operacional, econômica e financeira da Emissora, de modo que afete adversamente a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura;

(xii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a falta em obter tais instrumentos não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular;

(xiii) (a) cumpre o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, de modo que não afete adversamente a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura; (b) adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular; (c) cumpre as determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, exceto aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular; e (d) é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures, isentando desde já a Debenturista de quaisquer responsabilidades, ressalvada a possibilidade de regresso contra os proprietários anteriores quanto a fatos pregressos que tenham sido identificados pela Emissora após a aquisição dos imóveis aos quais serão destinados aos recursos das Debêntures;

(xiv) inexistente, para fins de emissão das Debêntures e formalização desta Escritura: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou descumprimento de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Debêntures, esta Escritura e/ou os CRI;

(xv) não tomou e não tomará quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis que tenham sido ou venham a ser financiados com recursos oriundos das Debêntures. Ressalva-se, contudo, o direito da Emissora de contratar o financiamento dos recursos complementares da parte correspondente às despesas a incorrer que não forem supridas por meio das Debêntures, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis descritos nesta Escritura;

(xvi) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Debêntures e desta Escritura;

(xvii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura, e não ocorreu e não existe, na presente data,

25



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

  
SECRETARIA-GERAL

pág. 27/43

- qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nesta Escritura;
- (xviii)** recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;
- (xix)** não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Emissora previstas nas Debêntures;
- (xx)** as demonstrações financeiras, consolidadas e auditadas, datadas de 31 dezembro de 2016 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Emissora;
- (xxi)** as opiniões e análises expressas no Formulário de Referência da Emissora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes, são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- (xxii)** as informações constantes do Formulário de Referência da Emissora nos termos da Instrução CVM 480 e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na Internet são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;
- (xxiii)** exceto por aqueles mencionados no Formulário de Referência da Emissora, nas suas demonstrações financeiras e informações trimestrais disponibilizadas à CVM e ao mercado, a Emissora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura;
- (xxiv)** as informações a respeito da Emissora prestadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;
- (xxv)** respeita a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos sílvcolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental") e que a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;
- (xxvi)** possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta operação e entendem os riscos inerentes a tal operação;



(xxvii) não há ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emissora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Direcional, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Emissora;

(xxviii) inexistência de violação ou início de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora, por seus controladores, por suas controladas e por suas coligadas;

(xxix) (a) envida os melhores esforços para que seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), conforme aplicável; (b) absteu-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Debenturista, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos à Debenturista exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xxx) está em fase de implementação de política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando a, as Leis Anticorrupção realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços, sendo que a Debenturista entende que a política própria, quando implementada, atenderá aos requisitos das Leis Anticorrupção; e

(xxxi) até a presente data, não tem conhecimento da ocorrência das seguintes hipóteses: (a) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido.

**8.2.** Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emissora se compromete a notificar a Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

## 9. DISPOSIÇÕES GERAIS

27



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETARIA GERAL

pág. 29/43

**9.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**9.2.** A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretroatável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2ª acima, obrigando as partes por si e seus sucessores.

**9.3.** Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**9.4.** Esta Escritura constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

**9.5.** As palavras e os termos constantes desta Escritura, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

**9.6.** As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

**9.7.** Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

**9.8.** As Partes concordam que a presente Escritura, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA ou da CETIP e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; (iv) na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, desde que mantidos os mesmos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis previstos no Anexo I, nos termos da cláusula 3.5.4, acima; e (v) na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para a subscrição e integralização dos CRI ser inferior a R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais, nos termos da cláusula 3.4.3, acima).

**9.9.** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura não serão passíveis de compensação com eventuais créditos da Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo

28



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SECRETÁRIA-GERAL

pág. 30/43

acordado poderá ser cobrado pela Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.

**9.10.** Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista (mesmo após a realização da cessão onerosa definitiva do Crédito Imobiliário), nos termos aqui previstos, e à Cessionária, em decorrência das Debêntures e do Contrato de Cessão. Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou demais valores que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora e/ou a Cessionária, conforme o caso, tiver que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a serem apresentados contra si, pela Debenturista e/ou pela Cessionária, pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais valores, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Debenturista e/ou pela Cessionária, sob pena de vencimento antecipado desta Escritura de Emissão de Debêntures.

## **10. LEI E FORO**

**10.1.** A presente Escritura reger-se-á pelas leis brasileiras.

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

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

  
SECRETARIA-GERAL

Belo Horizonte/MG, 09 de maio de 2017.

**Neste ato assina digitalmente pela Direcional Engenharia S.A o Sr. Ricardo Valadares Gontijo.**

**Neste ato assina digitalmente pela Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda o Sr. Ricardo Valadares Gontijo.**

**Neste ato assina digitalmente pela Nova Securitização S.A os Srs. Fernando Pinilha Cruz e Juliane Effting Matias**

**Neste ato assina digitalmente pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda os Srs. Flávio Scarpelli de Souza e Mariana de Oliveira e Panella.**



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

  
Assinado por Marinely de Paula Bomfim  
Secretária-Geral

pág. 32/43

**ANEXO I - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS**

#	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE/CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
1	(182) Setor Total Ville	Residencial Porto Pilar, Setor Meireles, Santa Maria, RA-XIII	Matrículas nos 35.542 e 32.567 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. (CNPJ: 08.985.446/0001-24)	3%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
2	(187) Conquista Torquato Tapajós	Avenida Torquato Tapajós, s/n, km 11,6, Colônia Terra Nova, Manaus/AM	Matrícula nº 61.951 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis e Protestos de Letras de Manaus/AM	Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 09.037.901/0001-22)	12%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
3	(283) Oásis Residencial	Avenida Marechal Castelo Branco, nº 265, quadra 54	Matrículas nos 130.164 e 130.165 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Jequiá Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 13.457.942/0001-45)	18%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

*Marinely de Paula Bomfim*  
Secretária-Geral

pág. 33/43

#	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE/CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
4	(309) Conquista Residencial Ville	Loteamento Raquel Pimentel, cidade de Luziânia, estado de Goiás.	Matrículas nos 201.618, 201.619, 201.620, 210.679, 210.677, 210.676, 212.993, 210.680, 210.678 e 213.383 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO	Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 13.466.398/0001-06)	4%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
5	(384) Conquista Campo Grande	Rua Itaquê, n.º1032, Santíssimo, Freguesia de Campo Grande	Matrícula nº 5.000 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ	Nova Estoril Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (CNPJ: 24.042.796/0001-03)	10%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
6	(388) Conquista Itaboraí	Avenida Flávio Vasconcelos, constituído pelo lote 01 da quadra 08, Bairro Esperança, Itaboraí/RJ	Matrícula nº 42.541 do Cartório de Registro de Imóveis de Itaboraí/RJ	Almeria Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 23.335.994/0001-00)	6%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
7	(273) Conquista Premium Aleixo	Rua José Romão, s/n, Bairro São José Operário, Manaus/AM	Matrícula nº 61.348 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Portal das Rosas Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 11.838.746/0001-95)	10%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)

32



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

pág. 34/43

#	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE/CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
8	(290) Conquista Premium Monte Castelo	Rua Rio Comprido, quadra 157, lotes 01 a 29, Contagem/MG	Matrícula nº 61.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ): 12.594.510/0001-13	10%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
9	(275) Link Ipiranga	Rua Campante, Vila Independência, cidade de São Paulo/SP	Matrícula nº 220.160 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ): 11.838.654/0001-05	18%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
10	(235) Conquista Premium Cidade Nova	Rua Padre Monteiro de Noronha, Manaus/AM	Matrícula nº 51.714 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ): 10.348.152/0001-33	9%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

**ANEXO II - BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

**MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.1.7 DESTA ESCRITURA**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES**

**Nº 1**

**Emissora**

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/ME") sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") sob o NIRE 31.300.025.837, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de emissora das debêntures ("Emissora" ou "Direcional").

**Debenturista ou Subscritor**

**PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o número 26.912.884/0001-44, na qualidade de subscritora das Debêntures, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de titular das Debêntures ("Debenturista").

**Características da Emissão**

Foram emitidas 202.500 (duzentas e duas mil e quinhentas) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) em 05 de junho de 2017 ("Emissão").

A emissão dessas Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais o Crédito Imobiliário será vinculado como lastro ("Operação de Securitização").

A Debenturista tem interesse em realizar cessão onerosa do Crédito Imobiliário à Securitizadora, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), para que o Crédito Imobiliário sirva de lastro para emissão de certificados de recebíveis Imobiliários ("CRI").

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços, ressalvado o compromisso de subscrição do Coordenador Líder, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM 400") e serão destinados a investidores em geral, qualificados ou não, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, bem como clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização ("Titulares de CRI").

Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 202.500 (duzentos e dois mil e quinhentos) CRI, a essa quantidade de Debêntures inicialmente emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Direcional Engenharia S.A." ("Escritura").



A Emissão foi realizada e a Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reuniões realizadas em 23 de fevereiro de 2017 e em 04 de abril de 2017 ("RCA"), por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

#### Identificação do Subscritor

Nome: Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda.			Tel.: (31) 3431-5510
Endereço: Rua dos Otoni, 177		E-mail: ri@direcional.com.br	
Bairro: Santa Efigênia	CEP: 30150-270	Cidade: Belo Horizonte	UF: RH
Nacionalidade: brasileira	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A	
Doc. de identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 26.912.884/0001-44	
Representante Legal (se for o caso): N/A			Tel.: N/A
Doc. de Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A	

#### Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas 202.500	Série das Debêntures Subscritas Série Única	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (um mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura
------------------------------------------------	------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Emissora.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura.

<p>Declaro, para todos os fins, <b>(i)</b> estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; <b>(ii)</b> ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura</p> <p>Belo Horizonte, ___ de ___ de 2017.</p> <p>_____</p> <p><b>DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.</b></p>	<p>Declaro, para todos os fins, <b>(i)</b> estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; <b>(ii)</b> ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura; e <b>(iii)</b> que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.</p> <p>Belo Horizonte, ___ de ___ de 2017.</p> <p>_____</p> <p><b>PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Informações Adicionais

Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:

Emissora:

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

Rua dos Otoni, 177  
Belo Horizonte – MG, CEP: 30150-270  
At.: Sr. José Carlos Wollenweber Filho  
Telefone: (31) 3431-5510  
E-mail: ri@direcional.com.br

Debenturista:

**PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua dos Otoni, 177  
Belo Horizonte – MG, CEP: 30150-270  
At.: Sr. José Carlos Wollenweber Filho  
Telefone: (31) 3431-5510  
E-mail: ri@direcional.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

  
assinado em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim

**ANEXO III – MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

**MODELO DE RELATÓRIO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 3.5.6 DESTA ESCRITURA**

**MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL**

**TERMO DE DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DAS DEBÊNTURES**

Belo Horizonte, [DATA]

Ao  
[CREDOR]  
E

Ao  
[Agente Fiduciário dos CRI]

Ref.: Notificação sobre uso dos recursos da 2ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A. (“Debêntures”)

A Direcional Engenharia S.A., sociedade por ações de capital aberto com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.614.075/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da cláusula 3.5.6 da escritura de emissão das Debêntures vem, pelo presente termo, atestar que:

- (i) o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures utilizados até a data do presente termo, corresponde a R\$[•], sendo:
  - a. R\$[•] utilizados pela sociedade de propósito específico [•]; e
  - b. R\$[•] utilizados pela sociedade de propósito específico [•].
- (ii) o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures e ainda não utilizados até a data do presente termo corresponde a R\$[•].

Adicionalmente, juntamente com esta declaração, encaminhamos os seguintes documentos para comprovação da utilização de recursos no período compreendido entre [•] a [•]: {[a alteração do contrato social/estatuto social da [SPE], de forma a formalizar o aumento de capital social das SPE] **e/ou** [instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC] **e/ou** [o contrato de mútuo celebrado entre a Emitente e a [SPE]] **e/ou** [o comprovante de transferência bancária que demonstre o envio de recursos à [SPE]]}.

Por fim, sempre que solicitado, encaminharemos a relação de notas fiscais que foram quitadas com tais recursos mediante arquivo eletrônico por correio eletrônico para [agentefiduciario@vortx.com](mailto:agentefiduciario@vortx.com).

Atenciosamente,

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

37



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

  
Marinely de Paula Bomfim  
Secretária-Geral

pág. 39/43

ANEXO IV - RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

MODELO DE RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.5.3  
DESTA ESCRITURA

**RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO  
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA 2ª EMISSÃO DA DIRECIONAL ENGENHARIA  
S.A.**

**Emissora**

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") sob o NIRE 31.300.025.837 ("Emissora").

**Debenturista**

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42, na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ("Securitizadora").

**Declarações**

Foram integralizadas, nesta data, \_\_\_\_ (\_\_\_\_) debêntures emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Direcional Engenharia S.A.", celebrado em 09 de maio de 2017 ("Debêntures Integralizadas" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente).

A Emissora declara que recebeu o pagamento referente às Debêntures Integralizadas, na forma prevista na cláusula 4.5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

A Emissora dá-se por satisfeita para nada mais reclamar, seja a que título for, outorgando a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação de todas e quaisquer obrigações oriundas das Debêntures Integralizadas.

Belo Horizonte, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2017

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_





# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

## Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
17/242.784-3	J173812144913	10/05/2017

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
293.224.508-27	FLAVIO SCARPELLI DE SOUZA
013.106.988-80	FERNANDO PINILHA CRUZ
311.818.988-62	JULIANE EFFTING MATIAS
155.017.286-72	RICARDO VALADARES GONTIJO
290.319.598-63	MARINA DE OLIVEIRA E PANELLA





Secretaria de Governo da Presidência da República  
 Secretaria Especial da Micro e Pequena Empresa  
 Departamento de Registro Empresarial e Integração  
 Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais  
 Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., de nire 3130002583-7 e protocolado sob o número 17/242.784-3 em 12/05/2017, encontra-se registrado na Jucemg sob o número ED.000.285-3/000, em 23/05/2017. O ato foi deferido digitalmente pela 2ª TURMA DE VOGAIS.

Assina o registro, mediante certificado digital, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<http://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
155.017.286-72	RICARDO VALADARES GONTIJO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
293.224.508-27	FLAVIO SCARPELLI DE SOUZA
013.106.988-80	FERNANDO PINILHA CRUZ
311.818.988-62	JULIANE EFFTING MATIAS
155.017.286-72	RICARDO VALADARES GONTIJO
290.319.598-63	MARINA DE OLIVEIRA E PANELLA

Belo Horizonte, Terça-feira, 23 de Maio de 2017

Marinely de Paula Bomfim: 873.638.956-00

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.



pág. 42/43



# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
155.515.206-68	MARCO AURELIO CUNHA DE ALMEIDA
091.780.826-68	HUDSON LIDIO DE NAVARRO
048.242.096-09	FELIPE AUGUSTO LEMOS DE FARIA
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM



Belo Horizonte. Terça-feira, 23 de Maio de 2017



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais  
 Certifico registro sob o nº 6282210 em 23/05/2017 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., Nire 31300025837 e protocolo 172427843 - 12/05/2017. Autenticação: 4D3C3DD95AF68B7811B63BE7E4D8B708A5A91FB. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse [www.jucemg.mg.gov.br](http://www.jucemg.mg.gov.br) e informe nº do protocolo 17/242.784-3 e o código de segurança vK1K Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/05/2017 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.



pág. 43/43

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

#### **ANEXO IV**

- TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

*para emissão de*


**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 25ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**  
*Companhia Aberta*  
CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42

Datado de 09 de maio de 2017

TEXT\_SP - 13060466v1 6947-18

Página 1 de 91



## ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES .....	4
2.	OBJETO E CRÉDITO IMOBILIÁRIO .....	13
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	14
4.	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	18
5.	REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO .....	19
6.	VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI .....	22
7.	ASSEMBLEIA GERAL .....	25
8.	OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA .....	26
9.	GARANTIA .....	29
10.	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	29
11.	AGENTE FIDUCIÁRIO .....	30
12.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	36
13.	DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO.....	37
14.	PUBLICIDADE.....	41
15.	REGISTROS E DECLARAÇÕES .....	41
16.	DISPOSIÇÕES GERAIS .....	41
17.	NOTIFICAÇÕES .....	43
18.	RESOLUÇÃO DE CONFLITOS .....	43
	ANEXO I — DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA.....	47
	ANEXO II — DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	48
	ANEXO III — DECLARAÇÃO DA EMISSORA.....	49
	ANEXO IV — DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	50
	ANEXO V — CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI.....	51
	ANEXO VI — MODELO DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	58
	ANEXO VII — DECLARAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	65
	ANEXO VIII — TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	66
	ANEXO IX — FATORES DE RISCO.....	69
	ANEXO X — EMPREENDIMENTOS ELEGÍVEIS .....	89

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 25ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes

1. **NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.903.116/0001-42, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securizadora" ou "Emissora", conforme o caso); e
2. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, cj. 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

**CONSIDERANDO QUE**

(i) Em 09 de maio de 2017, a Direcional Engenharia S.A. ("Direcional") celebrou com a Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Cedente") o "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A.", com a intervenção anuência da Emissora e do Agente Fiduciário ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual a Direcional emitiu debêntures, em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária da 2ª emissão da Direcional ("Debêntures"), as quais foram subscritas, de forma privada, pela Cedente;

(ii) Os recursos a serem captados pela Direcional serão destinados ao financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Direcional e por empresas controladas pela Direcional ("SPE Investidas") especificadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme empreendimentos nele listados, de responsabilidade da Direcional e das SPE Investidas em que a Direcional investe ("Empreendimentos Imobiliários Elegíveis"), devendo a Direcional transferir os recursos para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que tais SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) A Direcional tem por objeto social atividades do ramo imobiliário, a saber: (a) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; (b) a administração de bens próprios; (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (d) a locação e administração de bens móveis; (e) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; (f) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins; e (g) a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil;

(iv) Em razão da emissão das Debêntures pela Direcional e subscrição das Debêntures pela Cedente, esta possui direito de crédito em face da Direcional, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Crédito Imobiliário");

(v) a Emissora, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2014, conforme alterada ("Lei 9.514"), tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades;

(vi) no curso regular de seus negócios, a Emissora adquiriu da Cedente o Crédito Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão, com o objetivo de vinculá-los aos CRI, nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada

("Instrução CVM 414") e da Lei 9.514;

(vii) após a cessão do Crédito Imobiliário, a Emissora emitiu cédula de crédito imobiliário integral ("CCI") representativa do Crédito Imobiliário, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças" com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante;

(viii) a Cédente, a Emissora e a Direcional celebraram, em 09 de maio de 2017, o "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), o qual previu a realização de cessão onerosa, à Emissora, do Crédito Imobiliário, para que o Crédito Imobiliário sirva de lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª série da 1ª emissão da Emissora ("CRI"), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400");

(ix) os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e deste "Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A.", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (conforme definido na Cláusula 1 abaixo);

(x) no âmbito da Oferta, serão outorgadas as opções para emissão de CRI adicionais, por meio de: (a) lote adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de CRI originalmente emitida, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Adicional"); e (b) lote suplementar de até 15% (quinze por cento) da quantidade de CRI originalmente emitida, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Suplementar"), de modo que, caso sejam exercidas a Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar, a emissão dos CRI será acrescida em 35% (trinta e cinco por cento), atingindo o valor de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais);

celebram o presente "Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 25ª série da 1ª emissão da Nova Securitização S.A." ("Termo de Securitização"), para vincular o Crédito Imobiliário, representado pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 8º da Lei 9.514, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414, e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

## 1. DEFINIÇÕES

1.1. **Definições.** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Agência de Classificação de Risco":

A STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., agência de classificação de risco com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 18º andar, CEP 05426-100, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.295.585/0001-40;

"Agente Fiduciário" ou "Custodiante":

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, cj. 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;

"ANBIMA":

A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile,

230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.271.171/0001-77;

"Anexos":

Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização para todos os fins e efeitos de direito;

"Anúncio de Encerramento":

O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da CETIP, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"Anúncio de Início":

O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da CETIP, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"Assembleia Geral":

A Assembleia Geral de titulares de CRI, na forma da Cláusula 7ª deste Termo de Securitização;

"Aviso ao Mercado":

O aviso ao mercado publicado pela Emissora e pelo Coordenador Líder no jornal "Valor Econômico", e divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da CETIP, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400;

"Aviso de Recebimento":

O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;

"Banco Liquidante":

O **ITAU UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04;

"Boletim de Subscrição":

O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;

"Brasil" ou "País":

A República Federativa do Brasil;

"CCI":

A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Emissora para representação do Crédito Imobiliário, a qual encontra-se descrita no Anexo V ao presente Termo de Securitização;

"Cedente":

A **PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Rua dos Ottoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o número 26.912.884/0001-44.

"CETIP":	A <b>CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 7º (parte), 10º e 11º andares, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.358.105/0001-91;
"CETIP21":	O módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP;
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional;
"CNPJ/MF":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"Código ANBIMA":	O "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", em vigor desde 1º de agosto de 2016;
"Código Civil":	Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"COFINS":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
"Compromisso de Subscrição":	O compromisso assumido pelo Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, desde que atendidas as condições precedentes constantes da cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, de subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre (i) 100.000 (cem mil) CRI; e (ii) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, a ser exercido ao fim do Prazo Máximo de Colocação, caso não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a 100.000 (cem mil) CRI e desde que não ocorra neste período nenhuma ação da Agência de Classificação de Risco que rebaixe o rating da Direcional e/ou da Oferta, resultando em um rating inferior a A, em escala local, independentemente da perspectiva. Caso por qualquer motivo alguma condição precedente descrita na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição seja descumprida, mas o Coordenador Líder decida não encerrar a Oferta, a seu critério, o Compromisso de Subscrição continuará válido nos termos da Cláusula 5.21.2 do Contrato de Distribuição;
"Conta Centralizadora":	A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (nº 237), sob o n.º 64119-7, agência 1322, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos ao Crédito Imobiliário;
"Contrato de Cessão":	O "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", celebrado em 09 de maio de 2017, entre a Emissora, a Cedente e a Direcional;
"Contrato de Distribuição":	O "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Nova

	Securitização S.A.", celebrado em 09 de maio de 2017, entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e a Cedente;
"Coordenador Líder":	A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78;
"Crédito Imobiliário":	São os créditos imobiliários representados pela CCI e oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 25ª série da 1ª emissão da Emissora;
"CRI em Circulação" para fins de quórum:	Todo(s) o(s) CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de sociedades por ela controladas;
"CSLL":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 05 de junho de 2017;
"Data de Emissão da CCI":	A data de emissão da CCI é 05 de junho de 2017.
"Data de Emissão das Debêntures":	A data de emissão das Debêntures, qual seja, 05 de junho de 2017;
"Datas de Integralização":	A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição (cada uma, "Data de Integralização");
"Data de Vencimento":	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 05 de setembro de 2019;
"Debêntures":	As 202.500 (duzentas e duas mil e quinhentas) debêntures, em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª emissão da Direcional nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Despesas":	As Despesas Extraordinárias e as Despesas Ordinárias, quando referidas conjuntamente;
"Despesas Extraordinárias":	As despesas incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora listadas

	na cláusula 13.2, abaixo;
"Despesas Ordinárias":	As despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, sem limitação, as despesas flat descritas no Anexo II ao Contrato de Cessão e as listadas na cláusula 13.1.1, abaixo;
"Dias Úteis":	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Direcional" ou "Devedora":	<b>DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.</b> sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.614.075/0001-00;
"Distribuição Parcial":	<p>A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo, e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível, para que a Oferta seja mantida.</p> <p>Havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.</p> <p>Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados.</p> <p>Caso a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.</p>
"Documentos da Operação":	Em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; e (vii) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
"Emissão":	Significa a emissão dos CRI;
"Emissora" ou "Securitizadora":	A <b>NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.</b> , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-900;

	004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42;
" <u>Empreendimentos Imobiliários Elegíveis</u> ":	Os empreendimentos imobiliários listados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X ao presente Termo de Securitização, aos quais serão destinados os recursos captados com a Oferta.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ", celebrado em 09 de maio de 2017, para a emissão da CCI representativa do Crédito Imobiliário, a qual será vinculada aos CRI.
" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Direcional Engenharia S.A.</i> ", celebrado em 09 de maio de 2017 entre a Devedora e a Cedente, com a interveniência anuência da Emissora e do Agente Fiduciário.
" <u>Escriturador</u> ":	O <b>ITAU CORRETORA DE VALORES S/A</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64.
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ":	Os eventos que poderão ensejar o vencimento antecipado dos CRI, conforme previsto na cláusula 6ª deste Termo de Securitização.
" <u>IGP-M</u> ":	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
" <u>IPCA</u> ":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>Instrução CVM 358</u> ":	A Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 400</u> ":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 414</u> ":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 471</u> ":	A Instrução CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 505</u> ":	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 539</u> ":	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 541</u> ":	A Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 583</u> ":	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;

"Investidores" ou "Titulares de CRI":	Significam os investidores em geral, qualificados ou não, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, bem como clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização.
"IOF/Câmbio":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
"IOF/Títulos":	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
"IRRF":	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
"IRPJ":	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
"Lei 4.591":	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
"Lei 9.514":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei 10.931":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei de Arbitragem":	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada;
"Lei das Sociedades por Ações":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"MDA":	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP;
"Montante Mínimo":	Significa o montante de, no mínimo, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), a ser distribuído no âmbito da Oferta.
"Oferta":	A oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, a qual (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do prospecto definitivo de distribuição dos CRI ao público investidor;
"Opção de Lote Adicional":	Significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Direcional, de aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 20% (vinte por cento), destinados a atender o eventual excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;

" <u>Opção de Lote Suplementar</u> ":	Significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Direcional, de distribuir um lote suplementar de CRI de até 15% (quinze por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 e no artigo 14, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400;
" <u>Participantes Especiais</u> ":	Significam as outras instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e de cada Termo de Adesão a ser celebrado com cada Participante Especial;
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	Significa o patrimônio separado da Emissora, que deverá destacar-se do seu patrimônio comum, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
" <u>PIS</u> ":	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
" <u>Prazo Máximo de Colocação</u> ":	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta;
" <u>Preço de Integralização</u> ":	Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização;
" <u>Primeira Data de Integralização</u> ":	Significa a primeira data em que os CRI forem integralizados;
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514;
" <u>Remuneração</u> ":	A remuneração que será paga aos Titulares de CRI incidirá sobre o Valor Nominal Unitário, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ( <i>spread</i> ) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante neste Termo de Securitização;

**"Remuneração das Debêntures":**

A remuneração que será paga ao titular das Debêntures incidirá sobre o valor nominal unitário das Debêntures, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira data de integralização das Debêntures até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures;

**"Taxa de Administração":**

Significa a remuneração que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M no período anterior, sendo que a primeira parcela será descontada do pagamento do Valor da Cessão, e as demais serão pagas mensalmente pela Devedora diretamente à Emissora. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**"Taxa DI":**

Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI over extra grupo de um dia, calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano, conforme definido na cláusula 5 abaixo.

**"Taxa SELIC":**

Significa a taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais;

**"Termo de Adesão":**

Significa cada "Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A.", conforme celebrados entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial;

**"Termo de Securitização":**

O presente Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

**"Valor da Cessão":**

A importância que a Emissora pagará à Cedente pela aquisição do Crédito Imobiliário, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão;

**"Valor Nominal Unitário":**

Na Data de Emissão, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais);

**"Valor Total da Emissão":**

Na Data da Emissão, o valor correspondente a

R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observado que: **(i)** a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo; e **(ii)** o valor total originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar. Isto é, em até 52.500 (cinquenta e dois mil e quinhentos) CRI, equivalentes à R\$52.500.000 (cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais).

**1.1.1.** Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

## **2. OBJETO E CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

**2.1. Vinculação:** A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da CCI, representativa do Crédito Imobiliário, aos CRI da 25ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

**2.1.1.** Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão do Crédito Imobiliário representado pela CCI compreende: **(i)** o direito de recebimento da totalidade do Crédito Imobiliário; e **(ii)** a transferência das Debêntures, incluindo a transferência de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures para a Emissora, passando a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança do Crédito Imobiliário e a excussão das Debêntures.

**2.2. Lastro dos CRI:** A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, o Crédito Imobiliário, com valor nominal total de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

**2.3. Origem do Crédito Imobiliário:** A CCI, representativa do Crédito Imobiliário, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da respectiva escritura de emissão.

**2.3.1.** A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade do Crédito Imobiliário, observado que, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário.

**2.3.2.** A Escritura de Emissão de CCI, encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

**2.3.3.** O Custodiante, para fins do disposto no item 12 do Anexo III da Instrução CVM 414 é a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, cj. 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.

**2.4. Valor da Cessão:** Em razão da cessão do Crédito Imobiliário, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições do Contrato de Cessão.

**2.5. Características do Crédito Imobiliário:** O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, conta com as seguintes características:

- a)** Emissor da CCI: Emissora;

- b) Devedora do Crédito Imobiliário: Direcional;
- c) Prazo para a destinação de recursos: Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento dos CRI. O presente Termo de Securitização será aditado, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso a Devedora deseje, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário Elegível, conforme descrita no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures;
- d) Imóvel a que esteja vinculado: vide Anexo X ao presente Termo de Securitização;
- e) Cartórios de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis estejam registrados: Vide Anexo X ao presente Termo de Securitização;
- f) Situação do Registro: os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis estão devidamente formalizados e registrados nas respectivas matrículas;
- g) Cessionária do Crédito Imobiliário: a Emissora;
- h) Valor total da emissão: R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão das Debêntures;
- i) Correção Monetária: O Crédito Imobiliário não será objeto de correção monetária;
- j) Remuneração das Debêntures: A partir da primeira data de integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o seu valor nominal unitário, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira data de integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- k) O Registro da Escritura de Emissão de Debêntures será realizado perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG;
- l) Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis objeto do crédito têm "habite-se": Não;
- m) Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis estão sob regime de incorporação, nos moldes da Lei nº4591/64: sim; e
- n) Assentamento do ato pelo qual o crédito foi cedido: Nos termos da cláusula 9.1 do Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão será registrado nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas de São Paulo (SP), e Belo Horizonte (MG), em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua respectiva assinatura.

### 3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

**3.1. Características dos CRI:** Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 25ª;
- c) Quantidade de CRI: 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, observado: **(i)** que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e **(ii)** o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar;

- d) Valor Global da Série: R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, observado: (i) que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e (ii) o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- f) Regime de Melhores Esforços de Colocação: Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição do Coordenador Líder;
- g) Atualização Monetária: Os CRI não serão objeto de atualização monetária;
- h) Remuneração: A remuneração que será paga aos Titulares de CRI incidirá sobre o Valor Nominal Unitário, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira Data de Integralização, de acordo com a fórmula constante neste Termo de Securitização.
- i) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração: os pagamentos serão realizados, em parcela única, na Data de Vencimento;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não;
- l) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP, observada a cláusulas 3.2 deste Termo de Securitização;
- m) Código ISIN: BRNSECCRI002;
- n) Data de Emissão: 05 de junho de 2017;
- o) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- p) Data de Vencimento: 05 de setembro de 2019;
- q) Coobrigação da Emissora: não há; e
- r) Possibilidade de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI: É vedada a ocorrência de amortização antecipada facultativa ou resgate antecipado facultativo dos CRI, inclusive a critério exclusivo da Emissora.

**3.2.** Registro: Observada a cláusula 3.3, abaixo, os CRI serão depositados para distribuição, negociação e custódia eletrônica na CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do parágrafo 2º do artigo 3º da Instrução CVM 400.

**3.3.** Os CRI serão depositados nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira realizada por meio da CETIP; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da

CETIP.

**3.4.** Os CRI poderão ser negociados entre Investidores.

**3.5.** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: (i) pelo extrato de posição de ativos emitido pela CETIP; ou (ii) por extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da CETIP.

**3.6.** Oferta Pública: Os CRI serão objeto de distribuição pública, em conformidade com a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 400, nos termos do Contrato de Distribuição.

**3.7.** O registro da Oferta será realizado perante a CVM nos termos da Instrução CVM 400;

**3.8.** A Oferta terá início a partir da (i) obtenção de registro perante a CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início; e (iii) disponibilização do prospecto ao público, no formato definitivo, devidamente aprovado pela CVM.

**3.9.** Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, sem a fixação de lotes máximos ou mínimos.

**3.10.** O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores da Oferta, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. O Coordenador Líder poderá, ainda, contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI.

**3.11.** A Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Direcional, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 30.000 (trinta mil) CRI, mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

**3.12.** A Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Direcional, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 22.500 (vinte e dois mil e quinhentos) CRI, destinados a atender o eventual excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta, mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Suplementar de CRI à quantidade dos CRI originalmente ofertados, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

**3.13.** Aplicar-se-ão aos CRI oriundos do exercício de Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, observada a cláusula 4.3 deste Termo de Securitização, conforme o caso e sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

**3.14.** A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerada a possibilidade do exercício do exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

**3.14.1.** O Prazo Máximo de Colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400.

**3.14.2.** Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

**3.15. Distribuição Parcial:** A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e respeitada a

colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível, nos termos do Contrato de Distribuição.

**3.16.** O investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, a critério do Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

**3.17.** Caso a quantidade de CRI emitida seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade correta de CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta cancelados pela Emissora.

**3.17.1.** Na hipótese prevista no item (ii) da cláusula 3.16, acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

**3.18.** Caso aplicável, o presente Termo de Securitização será aditado em até 7 (sete) dias contados do encerramento da Oferta, nos termos do Anexo VI, para incluir as alterações referentes à integralização parcial dos CRI, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral.

**3.19.** Na hipótese de serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo todos os CRI serão resgatados e cancelados, sendo certo que o montante já integralizado será devolvido aos respectivos Investidores, pela Emissora, por meio de resgate dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis do encerramento da Oferta, na forma da cláusula 3.20, abaixo.

**3.20.** Na hipótese da cláusula 3.19, acima, o resgate se dará pelo Valor Nominal Unitário, acrescido de Remuneração, calculada desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva devolução dos valores integralizados.

**3.21.** Na hipótese de serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) da cláusula 3.16, acima, os respectivos CRI serão resgatados e conforme os montantes previstos na cláusula 3.20, acima.

**3.22. Banco Liquidante:** O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, observada a cláusula 13 deste Termo de Securitização, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio do sistema da CETIP, conforme o caso.

**3.23. Classificação de Risco dos CRI:** A Emissão será submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco.

**3.23.1.** A classificação de risco da Emissão e dos CRI será realizada de forma definitiva quando da divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta, sendo que a classificação de risco dos CRI será monitorada trimestralmente entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento dos CRI, observado que a agência de classificação de risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de assembleia dos titulares de CRI mediante notificação ao Coordenador Líder, à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da agência de classificação de risco, observada em qualquer hipótese a obrigação de monitoramento trimestral do relatório de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) a MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (ii) a FITCH RATINGS BRASIL LTDA., agência de classificação de risco com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no

**3.23.2.** Os CRI poderão ser negociados entre investidores em geral, qualificados ou não, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, bem como clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização.

#### **4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

**4.1. Subscrição dos CRI:** Os CRI poderão ser subscritos durante o Prazo Máximo de Colocação, observado o previsto na cláusula 3.14, e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, observados os termos desta cláusula 4ª (cada uma, "Data de Integralização").

**4.2. Procedimento de Integralização:** A integralização dos CRI será realizada via CETIP e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

**4.2.1.** Na hipótese de a instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora ter a sua classificação de risco rebaixada pela Agência de Classificação de Risco, em comparação à classificação existente na Data de Emissão, a Emissora deverá enviar melhores esforços para abrir uma nova conta, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do rebaixamento da classificação de risco da instituição financeira, em uma instituição financeira que possua classificação de risco maior ou igual àquela da instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora à época do rebaixamento, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, observados os procedimentos previstos nos itens 4.2.2, 4.2.3 e 4.2.4 abaixo.

**4.2.2.** Na hipótese de abertura da nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima, a Emissora deverá: (a) informar o Agente Fiduciário e a Devedora, tão logo o rebaixamento da classificação de risco mencionado na Cláusula 4.2.1 acima tenha ocorrido; e (b) notificar em até 3 (três) Dias Úteis, contados da abertura da nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima: (i) o Agente Fiduciário, para que observe o previsto na Cláusula 4.2.3 abaixo; e (ii) a Devedora, para que realize o depósito de quaisquer valores referentes ao Crédito Imobiliário somente na nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima.

**4.2.3.** O Agente Fiduciário e a Emissora deverão celebrar um aditamento a este Termo de Securitização, sem necessidade de Assembleia Geral para tal celebração, para alterar as informações da Conta Centralizadora a fim de prever as informações da nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima, a qual passará a ser considerada, para todos os fins, "Conta Centralizadora", em até 3 (três) Dias Úteis após a realização da notificação, pela Emissora, ao Agente Fiduciário prevista na Cláusula 4.2.2 acima.

**4.2.4.** Todos os recursos da Conta Centralizadora deverão ser transferidos à nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima, e a ela atrelados em Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração do aditamento a este Termo de Securitização previsto na Cláusula 4.2.3 acima.

**4.3. Preço de Integralização e Forma de Integralização:** Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário ("Primeira Data de Integralização"); e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

**4.4.** Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão à Cedente, para aquisição do Crédito Imobiliário.

**4.4.1.** Os recursos a serem captados pela Devedora serão destinados para

financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora e por empresas controladas pela Devedora ("SPE Investidas") especificadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme empreendimentos imobiliários listados no mesmo Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimentos Imobiliários Elegíveis"), devendo a Devedora transferir os recursos para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que tais SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

## 5. REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

**5.1. Remuneração:** A partir da Primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes de forma anual, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um spread de 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano). A Remuneração incidirá sobre o Valor Nominal Unitário a partir da Primeira Data de Integralização, e serão pagos em uma única parcela, na Data de Vencimento, observado os termos e condições deste Termo de Securitização, calculados em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista abaixo ("Remuneração").

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

Sendo que:

J = Valor da Remuneração devida no final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI divulgada pela CETIP, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais;  
 Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

Spread = 0,90; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela CETIP;
- (ii) O fator resultante da expressão  $(1 + DI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + DI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) O fator resultante da expressão  $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento

**5.2.** Considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na Data de Vencimento (exclusive).

**5.3.** Não Divulgação da Taxa DI: Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, não houver divulgação da Taxa DI pela CETIP, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**5.3.1.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC").

**5.3.2.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para que os Titulares

de CRI definam, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

**5.3.3.** Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

**5.3.4.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a qual deverá seguir expressamente o que for deliberado pelos Titulares dos CRI, e a Devedora, em razão do disposto na cláusula 4.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que os envolvidos verificarem não ser possível um acordo, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI disponível.

**5.4.** Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo que os recursos deverão ser recebidos até as 16:00 horas do dia anterior ao dia do pagamento dos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

**5.5.** Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

**5.6.** Amortização: A amortização será realizada em parcela única, na Data de Vencimento.

**5.7.** Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplimento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

**5.8.** Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.7, acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização 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 do respectivo vencimento.

**5.9.** Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na CETIP. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na CETIP, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

**5.10.** Data de Pagamento de Remuneração e Amortização: A data de pagamento de Remuneração e de amortização dos CRI corresponde à Data de Vencimento, em uma única parcela.

**5.11. Atraso nos pagamentos devidos pela Devedora:** Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e Remuneração das Debêntures, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança do Crédito Imobiliário.

**5.11.1.** Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade do Crédito Imobiliário devido, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

## **6. VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI**

**6.1. Hipóteses de Vencimento Antecipado dos CRI:** Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de vencimento antecipado dos CRI todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2, abaixo ("**Evento de Vencimento Antecipado dos CRI**").

**6.1.1. Vencimento Automático:** Será considerado em evento de vencimento antecipado automático dos CRI, observado o disposto nesta Cláusula 6ª, qualquer hipótese de vencimento antecipado automático das Debêntures, quais sejam:

- (a) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data em que se tornou devida;
- (b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada);
- (c) (i) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora; (ii) pedido de autofalência pela Emitente; (iii) pedido de falência da Devedora formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;
- (d) protestos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que a Devedora tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Devedora no prazo supra mencionado; e
- (e) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para cumprimento.

**6.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático** - Será considerado em evento de

vencimento antecipado não automático dos CRI, observado o disposto nesta Cláusula 6ª, qualquer hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures, quais sejam:

- (a) descumprimento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data em que se tornou devida;
- (b) (i) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora não decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização, caso a Devedora não apresente contestação judicial ao referido inadimplemento em até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento, ou (ii) decretação de vencimento antecipado de contratos financeiros da Devedora não decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) corrigido pelo IPCA/IBGE, pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização;
- (c) redução de capital da Devedora, exceto: (i) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados, ou (ii) se o valor da redução de capital for inferior a 10% (dez por cento) do valor do patrimônio líquido da Devedora apurado conforme suas últimas informações financeiras trimestrais (ITR) em relação à data da redução de capital, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação;
- (d) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;
- (e) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (f) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, dos direitos e obrigações assumidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;
- (g) cisão, fusão ou incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora por outra sociedade que provoque a alteração do controle societário final da Emissora;
- (h) qualquer mudança no controle societário final da Devedora, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;
- (i) não pagamento pela Devedora das despesas da Emissão e da Operação de Securitização nos respectivos prazos estipulados; e
- (j) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado com base nas

demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("Índice Financeiro"):

$$\left( \frac{\text{Dívida Líquida Corporativa}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,50$$

onde:

**Dívida Líquida Corporativa:** corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

**Patrimônio Líquido:** corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Observadas as seguintes regras:

- (1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da Primeira Data de Integralização;
- (2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Devedora à Debenturista, para fins de acompanhamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis após as datas máximas previstas na Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"), para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais - ITR, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais - ITR, o que ocorrer primeiro, através de relatório consolidado, preparado pela Devedora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro ("Relatório do Índice Financeiro");
- (3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (4) a Debenturista poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (5) a não manutenção pela Devedora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes ("Prazo de Reenquadramento").

**6.2.** A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2, acima, deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de

poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado dos CRI.

**6.3.** Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na cláusula 6.1.1, acima, os CRI serão declarados vencidos automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral.

**6.4.** Ocorridas quaisquer das hipóteses mencionadas na cláusula 6.1.2, acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Geral que deliberará o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, conforme previsto na cláusula 6.1.2, acima: (i) observará os procedimentos de convocação e instalação previstos na cláusula 7ª, abaixo; e (ii) serão tomadas (a) em primeira convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que este número seja igual ou superior a 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**6.5.** Caso a Assembleia Geral (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, não haverá declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 5.2.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

**6.6.** Na ocorrência do vencimento antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 6.5, acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data do pagamento do CRI, nos termos deste Termo de Securitização, fora do âmbito CETIP e em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos recursos pagos pela Devedora.

**6.7.** Os pagamentos referentes à Amortização e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fizerem jus os Titulares de CRI, inclusive os decorrentes de antecipação de pagamento por Evento de Vencimento Antecipado, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, sendo que caso o pagamento referente ao vencimento antecipado aconteça através da CETIP, esta deverá ser comunicada imediatamente após a declaração do vencimento antecipado e em conformidade com os demais termos e condições do Manual de Operações da CETIP.

## **7. ASSEMBLEIA GERAL**

**7.1. Realização da Assembleia Geral:** Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

**7.2. Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**7.3. Competência para Convocação:** A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**7.4. Convocação:** Exceto na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e "Diário de São Paulo" por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 15 (quinze) dias e o da segunda convocação, de 8 (oito) dias.

**7.5. Instalação:** A Assembleia Geral será instalada: (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação.

**7.6. Voto:** Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da

Lei das Sociedades por Ações.

**7.7. Quóruns:** Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

**7.8. Presença dos Representantes Legais da Emissora:** O Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**7.9. Comparecimento do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

**7.10. Presidência:** A presidência da Assembleia Geral caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

**7.11. Deliberações:** Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas (a) em primeira convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral.

**7.11.1.** As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação: (i) a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; (ii) a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI; (iii) a alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) quaisquer alterações nas Debêntures que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (v) a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou a alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI e das Debêntures; (vii) a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral previstos neste Termo de Securitização.

**7.12. Dispensa de Convocação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

## **8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

**8.1. Informação de Fatos Relevantes:** A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º Instrução CVM 358, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

**8.1.1.** Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias úteis contados a partir da divulgação de fato relevante.

**8.2. Relatório Mensal:** A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação do Crédito Imobiliário aos CRI.

**8.2.1.** O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;

- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de atualização monetária dos CRI;
- d) valor pago aos Investidores no mês;
- e) data de vencimento final dos CRI;
- f) valor recebido em decorrência do Crédito Imobiliário; e
- g) saldo devedor do Crédito Imobiliário.

**8.3. Veracidade de Informações e Declarações:** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, em conformidade com a análise do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**8.3.1.** A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- a) 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;
- b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- e) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- f) o Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Crédito Imobiliário ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- h) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer

verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

- i) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- j) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- k) a Emissora, nem qualquer uma de suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício e/ou de suas afiliadas (i) usou os seus recursos e/ou de suas controladas e coligadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) fez qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) violou qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Lei 12.846; e; e
- l) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável.

**8.3.2.** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**8.4. Solicitação de Informações à Emissora:** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas ao Crédito Imobiliário a que tenha tido acesso.

**8.4.1.** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações relacionadas à Oferta pertinentes ao artigo 3º da Instrução CVM 358, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

**8.4.2.** A Emissora obriga-se a fornecer, ou informar a página na rede mundial de computadores (caso a Devedora somente tenha disponibilizado tal informação por meio de página na rede mundial de computadores, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures), ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil contados do seu recebimento, todas as informações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cláusula 7.1, inciso (i), alíneas (a) e (b), quais sejam, resumidamente: (1) cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora, relativas ao encerramento de cada exercício social, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro; (2) cópia das informações trimestrais (ITR) completas da Devedora, relativas ao término de cada trimestre, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro; (3) declaração assinada pelo Diretor Financeiro da Devedora. O Índice Financeiro só poderá ser acompanhado pelo Agente Fiduciário mediante o recebimento das informações constantes dos itens (1) e (2).

**8.5. Administração da CCI:** As atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão. Não obstante conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade do Crédito Imobiliário.

**8.6. Obrigação de envio de informações pela Emissora:** Sem prejuízo das demais

obrigações constantes do Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: (i) as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de relatório dos auditores independentes, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; (ii) as informações periódicas e eventuais pertinentes à Instrução CVM 480.

**8.7.** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme o artigo 15 da Instrução CVM 583, conforme alterada, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

**8.8.** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, após 1 (um) Dia Útil do recebimento da cópia referida na cláusula 3.6.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, cópia de inscrição da Emissora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.

**8.9.** Exceto pela integralização dos CRI, caso não seja cumprida pela Devedora a totalidade das condições precedentes previstas no Contrato de Cessão, nos termos previstos na cláusula 3.5.1 do Contrato de Cessão, a Emissora se obriga a resgatar todos os CRI nos termos ali previstos.

## **9. GARANTIA**

**9.1.** Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre o Crédito Imobiliário.

## **10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1.** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora, nos termos do Anexo VII a este Termo de Securitização, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI.

**10.1.1.** O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

**10.2.** Taxa de Administração: A Emissora fará jus ao recebimento de remuneração na forma prevista na cláusula 13.

**10.3.** Patrimônio Separado: A CCI e a Conta Centralizadora encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

**10.4.** Obrigações relativas ao Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, a CCI e a Conta Centralizadora, estão isentas de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica.

**10.5.** Manutenção do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

**10.5.1.** Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia da escritura de emissão da CCI, em via original, será realizada pelo Custodiante;
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) a evolução do Crédito Imobiliário, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão; (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, deles dando quitação; e (iii) a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, de forma a obter a remuneração nas condições que vierem a ser acordadas entre a Cedente e o banco depositário.

**10.6. Hipótese de Responsabilização da Emissora:** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

**10.7. Administração do Patrimônio Separado:** 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 9.514.

#### **11. AGENTE FIDUCIÁRIO**

**11.1. Nomeação do Agente Fiduciário:** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

**11.2. Declarações do Agente Fiduciário:** Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução da CVM 583;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Instrução CVM 583;
- (d) ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (g) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

- (h) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder.

**11.3. Obrigações do Agente Fiduciário:** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Investidores;
- (b) 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 emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no art. 7ª da Instrução CVM 583, para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização seja registrado perante o Custodiante da CCI;
- (g) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os Investidores acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (i) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (j) verificar a regularidade da constituição de garantias reais, flutuantes e fidejussórias, se aplicável, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização;
- (k) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (l) intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Direcional;
- (n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

- (o) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (p) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (q) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigação de fazer e de não fazer;
- (s) comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento Comunicação de igual teor deverá ser enviada (I) à CVM; e (II) às câmaras de liquidação em que os CRI estão registrados;
- (t) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, "b" da Lei das Sociedades por Ações e do Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora:
  - (i) cumprimento, pela Emissora, das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
  - (ii) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;
  - (iii) alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Investidores;
  - (iv) comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital, relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
  - (v) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
  - (vi) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de Juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
  - (vii) constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;
  - (viii) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
  - (ix) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
  - (x) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização;

- (xi) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI;
- (xii) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- (xiii) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
  - (a) denominação da companhia ofertante;
  - (b) valor da emissão;
  - (c) quantidade dos CRI emitido;
  - (d) espécie e garantias envolvidas;
  - (e) prazo de vencimento dos CRI e taxa de juros;
  - (f) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e
  - (g) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.
- (xiv) Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de continuar a exercer a função de agente fiduciário;
- (u) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (meses) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
  - (i) em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos.
  - (ii) na sede da Emissora;
  - (iii) no seu escritório ou no local por ela indicado;
  - (iv) na CVM;
  - (v) nas câmaras de liquidação em que os CRI estiverem registrados para negociação; e
  - (vi) na sede do Coordenador Líder.
- (v) publicar nos órgãos da imprensa onde esta deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no item "i", acima;
- (w) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (y) divulgar as informações referidas no item "p" acima, em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento.

- (z) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (aa) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (bb) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (cc) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado neste Termo de Securitização;
- (dd) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos o Crédito Imobiliário representado pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios;
- (ee) disponibilizar o Valor Nominal Unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de sua página na rede mundial de computadores [www.vortxbr.com](http://www.vortxbr.com);
- (ff) Acompanhar os Índices Financeiros a partir de informações do Relatório dos Índices Financeiros fornecido pela Emissora, nos termos da cláusula 8.4.2 deste Termo de Securitização;
- (gg) comunicar a Emissora imediatamente caso verifique qualquer desenquadramento nos Índices Financeiros;
- (hh) acompanhar a efetiva aplicação dos recursos captados nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, até a data de vencimento do CRI, conforme prestação de contas apresentada pela Devedora à Emissora (na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário) e ao Agente Fiduciário, observado o previsto na cláusula 3.5.6 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, a partir dos documentos fornecidos nos termos da cláusula 3.5.6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

**11.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário receberá da Devedora remuneração a ser calculada na forma da cláusula 13 deste Termo de Securitização.

**11.4.1.** Na hipótese de a Devedora não arcar com a remuneração do Agente Fiduciário referida na Cláusula 11.4 acima, a Emissora deverá utilizar-se do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) para realizar o pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário e, na hipótese de o Fundo de Despesas não possuir recursos suficientes para tal pagamento, essa remuneração deverá ser arcada pelos Investidores.

**11.5.** A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, que serão

pagas na forma da cláusula 13 deste Termo de Securitização, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido.

**11.6.** Em caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas na cláusula 11.4, acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito sujeito a atualização monetária pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**11.7.** As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas anualmente pelo IGP-M ou, na sua falta, pelo mesmo substituto nos termos deste Termo de Securitização, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguinte.

**11.8.** Os valores referidos acima já estão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (i) impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), (iii) COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social).

**11.9.** A remuneração referida na cláusula 11.4, acima, não inclui as despesas mencionadas na cláusula 13 abaixo.

**11.10.** A remuneração referida na cláusula 11.4, acima, será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada pelo Agente Fiduciário no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

**11.11. Substituição do Agente Fiduciário:** 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, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

**11.11.1.** No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

**11.11.2.** A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Instrução CVM 583.

**11.11.3.** Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

**11.11.4.** Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;
- (c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou
- (d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na cláusula 11.3, acima.

**11.11.5. Agente Fiduciário Substituto:** O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 11.11.4, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**11.11.6. Aditamento do Termo de Securitização:** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

**11.11.7. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI:** Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Investidores.

**11.11.8. Inadimplemento da Emissora:** No caso de inadimplemento da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses Investidores, devendo para tanto:

- (a) declarar, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Securitização, antecipadamente vencido Crédito Imobiliário e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) requerer a falência da Emissora;
- (c) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos; e
- (d) representar os Investidores em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

**11.12.** O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos "a" a "d", acima, se, convocada Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em Circulação.

## **12. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**12.1. Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora:

- (a) 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, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; ou
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; ou
- (e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da

Emissora, contados de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

**12.2. Convocação de Assembleia Geral para Liquidação do Patrimônio Separado:** Ocorrido qualquer dos eventos listados na cláusula 12.1, acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar de sua verificação. A Assembleia Geral deverá ser convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação e se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em Circulação.

**12.3. Deliberação pela Assembleia Geral sobre a Liquidação do Patrimônio Separado:** A Assembleia Geral deverá deliberar (i) pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

**12.4. Modo de Liquidação do Patrimônio Separado:** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em relação aos CRI.

**12.4.1.** Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, (i) administrar os créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

### **13. DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO**

**13.1.** Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora, a qual deverá efetuar os respectivos pagamentos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação a ser enviada pela Emissora, não havendo prioridade de pagamento.

**13.1.1.** Incluem-se dentre as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, sem limitação, as despesas *flat* descritas no Anexo II ao Contrato de Cessão e as seguintes despesas ("**Despesas Ordinárias**"):

- (i) todos os emolumentos e declarações de custódia da CETIP relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração da Emissora pela emissão dos CRI, no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais) a ser descontada do pagamento do Valor da Cessão, inclusive em caso de rescisão do presente Contrato de Cessão. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (iii) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à

Emissora, no valor mensal de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M no período anterior, sendo que a primeira parcela será descontada do pagamento do Valor da Cessão, e as demais serão pagas mensalmente pela Devedora diretamente à Emissora. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. O montante relacionado a administração do Patrimônio Separado, terá um acréscimo de 100% (cem por cento) em caso de vencimento antecipado;

(iv) remuneração, a ser paga ao Custodiante, nos seguintes termos:

- (a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$3.873,82 (três mil, oitocentos e setenta e três reais e oitenta e dois centavos), a ser descontado do pagamento do Valor da Cessão;
- (b) pela custódia da CCI, será devido o valor mensal de R\$2.448,26 (dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e vinte e seis centavos), sendo a primeira parcela descontada do pagamento do Valor da Cessão;
- (c) o pagamento dos valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima já estão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS;

(v) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

- (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, será devido o valor semestral de R\$6.087,44 (seis mil, oitenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), a ser descontado do pagamento do Valor da Cessão;
- (b) o pagamento dos valores devidos no âmbito do subitem (a) acima já está acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS;

(vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(vii) despesas relativas à abertura e manutenção de contas vinculadas e custos relacionados à Assembleia Geral;

- (viii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (ix) despesas com a gestão, cobrança, contratação e classificação de risco, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e
- (x) despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à CETIP e ANBIMA.

**13.1.2.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as Despesas Ordinárias previstas na cláusula 13.1.1, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

**13.2.** Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 13.1 acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, na forma da cláusula 13.1, acima, sendo que, nos termos do Contrato de Cessão, caso os pagamentos sejam efetivados pela Emissora, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, inclusive as seguintes despesas incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais ("Despesas Extraordinárias" e, em conjunto com as Despesas Ordinárias, "Despesas").

**13.2.1.** Sem prejuízo do acima disposto será constituído pela Emissora, com recursos da Devedora, um fundo de despesas no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas Extraordinárias, quando estas não forem arcadas diretamente pela Devedora ("Fundo de Despesas").

**13.2.1.1.** O Fundo de Despesas poderá ser aplicado em títulos de baixo risco de crédito.

**13.2.1.2.** Em caso de utilização parcial ou total do Fundo de Despesas, a Devedora deverá recompô-lo em até 5 (cinco) Dias Úteis de notificação neste sentido enviada pela Emissora.

**13.2.1.3.** Os recursos não utilizados existentes no Fundo de Despesas serão devolvidos à Devedora na Data de Vencimento.

**13.3.** Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M no período anterior. Também, a Devedora deverá arcar com todos os

custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, desde que prévia e expressamente aprovados pela Devedora. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

**13.3.1.** Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) ao vencimento antecipado dos CRI e/ou da Escritura de Emissão de Debêntures.

**13.4.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 3.7.2 do Contrato de Cessão, serão retidas, pela Emissora, do pagamento de cada parcela do Valor da Cessão, em cada Data de Integralização, conforme necessário: **(i)** as Despesas Ordinárias previstas na cláusula 13.1.1, acima; **(ii)** as despesas listadas no Anexo II ao Contrato de Cessão; **(iii)** os recursos necessários para a constituição do Fundo de Despesas; e **(iv)** quaisquer despesas cuja retenção do Valor da Cessão seja prevista nos Documentos da Operação.

**13.4.1.** As despesas referidas no item (i) e (ii) da cláusula 13.4, acima, serão descontadas na primeira data de integralização e, se não possível seu desconto, nas datas de integralização subsequentes, conforme o caso. A Devedora somente obterá os recursos oriundos da integralização dos CRI após o integral desconto das despesas pela Emissora a cada Data de Integralização, conforme o caso.

**13.4.2.** As despesas referidas no item (iii) da cláusula 13.4, acima, serão descontadas do Valor da Cessão a cada Data de Integralização, conforme o caso.

**13.5.** As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

**13.6.** Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, as expensas exclusivas do Patrimônio Separado, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

**13.7. Responsabilidade dos Investidores:** Observado o disposto nas cláusulas 13.1 a 13.5, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

- (a)** eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI;
- (b)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas na qualidade de titulares dos CRI (que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos titulares dos CRI); e
- (c)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

**13.7.1.** No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

**13.7.2.** Em razão do disposto na alínea "b" da cláusula 13.7, acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

#### **14. PUBLICIDADE**

**14.1. Publicações:** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da CETIP, sendo que, destes, apenas o Aviso ao Mercado, será publicado no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

**14.2.** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da CETIP, bem como serão publicados no jornal "Valor Econômico" e nos jornais usualmente utilizados pela Emissora em suas publicações legais. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos Titulares de CRI no jornal de publicação utilizado até então.

**14.3.** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM 358.

**14.4.** As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas Net - módulo IPE.

#### **15. REGISTROS E DECLARAÇÕES**

**15.1. Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

**15.2. Declarações:** Em atendimento ao item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, substancialmente na forma dos Anexos II, III e IV ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

#### **16. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**16.1. Informações:** Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão do Crédito Imobiliário vinculado pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

**16.2. Divisibilidade:** Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na

medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**16.3. Indivisibilidade:** As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**16.4. Independência:** Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**16.5. Irrevogabilidade:** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

**16.6. Validade de Alterações Posteriores:** Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

**16.7.** As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou CETIP; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; **(iv)** na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis e **(v)** na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para a subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 202.500 (duzentos e dois mil e quinhentos) CRI.

**16.8.** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de 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 CVM 583 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.

**16.9.** 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.

**16.10.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares do 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 do CRI reunidos em Assembleia Geral.

**16.11.** Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Agente Fiduciário é responsável por atuar com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da operação,

além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

**16.12.** Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo VIII a este Termo de Securitização.

**16.13.** Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos no Anexo IX a este termo de Securitização.

**16.14. Aditamento:** O presente Termo de Securitização será aditado, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso a Devedora deseje, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário Elegível, conforme descrita no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures.

## 17. NOTIFICAÇÕES

**17.1. Comunicações:** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

*Para a Emissora*

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**  
Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi  
São Paulo - SP, CEP 04533-004  
At.: Sra. Juliane Efting  
Telefone: (11) 3320-7472  
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br

*Para o Agente Fiduciário*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Rua Ferreira de Araújo, nº221, conjuntos 94 e 95, Pinheiros  
São Paulo - SP, CEP 05428-000  
At.: Sra. Marina Pañella / Flavio Scarpelli / Eugênia Queiroga  
Telefone: (11) 3030-7177  
E-mail: agentefiduciario@vortexbr.com

**17.2.** As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com aviso de recebimento; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento. Os originais serão encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

**17.3.** A mudança, por uma Parte signatária do presente instrumento, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Termo de Securitização.

## 18. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

**18.1. Legislação Aplicável:** Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**18.2. Foro:** As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

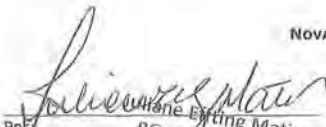
São Paulo, 09 de maio de 2017

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.  
SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]

TEXT\_SP - 13060466v1 6947.18

Página 43 de 91

(Página de Assinaturas 01 de 03 do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário firmado em 09 de maio de 2017, por Nova Securitização S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

  
Por: Fabiano Ertling Matias  
Cargo: RG: 34.309.220-7  
CPF: 311.818.988-62

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

  
Por: Fernando Pinilha Cruz  
Cargo: RG: 06.897.361-5  
CPF: 013.106.988-80

(Página de Assinaturas 02 de 03 do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário firmado em 09 de maio de 2017, por Nova Securitização S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)


VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Por:   
Cargo: *Presidente*

Por:   
Cargo: Flávio Scarpelli Souza  
CPF: 293.224.508-27

(Página de Assinaturas 03 de 03 do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário firmado em 09 de maio de 2017, por Nova Securitização S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Testemunhas:

  
Nome: Giovane Machado Borges  
RG nº: 58.351.418-X  
CPF/MF nº: 086.307.056-29

  
Nome: Giovane Machado Borges  
RG nº: 58.351.418-X  
CPF/MF nº: 086.307.056-29

---

**ANEXO I— DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA**

---

**DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, cj. 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Custodiante**"), nomeada nos termos do "**Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural**", celebrado em 09 de maio de 2017, entre a **NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42 ("**Securitizadora**") e o Custodiante ("**Escritura de Emissão**"), por meio do qual a cédula de crédito imobiliário representativa do Crédito Imobiliário ("**CCI**") foi emitida, **DECLARA**, para os devidos fins que: **(i)** lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI, a qual encontra-se custodiada neste Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Lei 10.931**"); **(ii)** conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora ("**CRI**"), sendo os CRI lastreados pelo Crédito Imobiliário representado pela CCI; **(iii)** foi instituído o regime fiduciário pela Emissora sobre a CCI e o Crédito Imobiliário que ela representa, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada; **(iv)** o regime fiduciário foi registrado neste Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931; e **(v)** o Termo de Securitização, foi registrado, na forma do artigo 7º, §1º, "II" da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em 09 de maio de 2017 ("**Termo de Securitização**")

09 de maio de 2017.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Por:  
Cargo:

Por:  
Cargo:

---

**Anexo II — Declaração do Coordenador Líder**

---

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 25ª série da 1ª emissão ("CRI") da Nova Securitização S.A. ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da oferta dos CRI e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em 09 de maio de 2017 ("Termo de Securitização").

São Paulo, 09 de maio de 2017.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Por:  
Cargo:

Por:  
Cargo:

---

**Anexo III – Declaração da Emissora**

---

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.342.682, e inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 21.105 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 25ª série da 1ª emissão ("Emissão" e "CRI"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o coordenador líder da distribuição pública dos CRI, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da Oferta e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em 09 de maio de 2017 ("Termo de Securitização").

São Paulo, 09 de maio de 2017.

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

Por:  
Cargo:

Por:  
Cargo:

---

**Anexo IV — Declaração do Agente Fiduciário**

---

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, cj. 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e do artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 e artigo 14-C do Anexo II Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis do Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão ("CRI") da Nova Securitização S.A. ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que: **(i)** verificou, em conjunto com a Emissora, o coordenador líder da distribuição pública dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da oferta dos CRI e no Termo de Securitização (abaixo definido); e **(ii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflitos descritas no artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em 09 de maio de 2017 ("Termo de Securitização").

09 de maio de 2017

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Por: \_\_\_\_\_  
Cargo:

Por: \_\_\_\_\_  
Cargo:

**Anexo V – Crédito Imobiliário representado pela CCI**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 05 de junho de 2017			
<b>SÉRIE</b>	001	<b>NÚMERO</b>	001	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL		
<b>1. EMISSORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.</b>							
CNPJ/MF: 08.903.116/0001-42							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	conjunto 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004
<b>2. CUSTODIANTE:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Ferreira de Araujo, nº 221							
COMPLEMENTO	CJ. 94 e 95	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05428-000
<b>3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.</b>							
CPF/MF: 16.614.075/0001-00							
ENDEREÇO: Rua dos Otoni, nº 177							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30150-270
<b>4. TÍTULO:</b>							
<p>O "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A.", celebrado em 09 de maio de 2017 entre a Direcional Engenharia S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.614.075/0001-00 ("Direcional"), na qualidade de emissora, e, na qualidade de subscritor, a Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o número 26.912.884/0001-44 ("Cedente"), com a interveniência anuência da Nova Securitização S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42, e da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, cj. 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, por meio do qual a Direcional emitiu 202.500 (duzentas e duas mil e quinhentas) debêntures em favor da Cedente. A titularidade do crédito oriundo das debêntures foi cedida pela Cedente à Emissora, por meio do</p>							

"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), no qual a Emissora figura como cessionária do Crédito Imobiliário.

**5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), nesta data.

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMOVEIS:** Os recursos oriundos do Crédito Imobiliário serão aplicados nos seguintes imóveis:

(i) **(182) - Setor Total Ville** – Imóvel denominado "SETOR TOTAL VILLE", contemplando o desenvolvimento dos seguintes empreendimentos: **(a)** "SETOR TOTAL VILLE – CONDOMÍNIO 10", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 26 (vinte e seis) edifícios residenciais, totalizando 416 (quatrocentos e dezesseis) unidades autônomas, no Distrito Federal, sobre o imóvel localizado na Rua 300, lote 302, Residencial Porto Pilar, Setor Meireles, Santa Maria, RA-XIII, cuja área total de construção é de 22.363,50m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 32.542 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; **(b)** "SETOR TOTAL VILLE – CONDOMÍNIO 9", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 28 (vinte e oito) prédios, totalizando 448 (quatrocentos e quarenta e oito) unidades autônomas, no Distrito Federal, sobre o imóvel localizado no lote 17, Residencial Porto Pilar, Setor Meireles, Santa Maria, RA-XIII, cuja área total de construção é de 21.553,42m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 32.567 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(ii) **(187) Conquista Torquato Tapajós** - empreendimento denominado "CONQUISTA MANAUS TORQUATO TAPAJÓS", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 48 (quarenta e oito) torres residenciais, totalizando 960 (novecentos e sessenta) unidades autônomas, na cidade de Manaus, estado do Amazonas, sobre o imóvel localizado no lote 02, Avenida Torquato Tapajós, s/n, km 11,6, Colônia Terra Nova, Manaus/AM cuja área total é de 47.683,79m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 61.951 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e de Protestos de Letras de Manaus/AM. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

(iii) **(283) Oásis Residencial** – Imóvel denominado "OÁSIS RESIDENCIAL", contemplando o desenvolvimento dos seguintes empreendimentos **(a)** "CONDOMÍNIO ORIGEM OÁSIS RESIDENCIAL", na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 5 (cinco) torres residenciais, totalizando 600 (seiscentas) unidades autônomas, na cidade de Contagem, estado de Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Avenida Marechal Castelo Branco, nº 265, lote 02, quadra 54, cuja área total é de 58.087,21m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 130.164 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG. Consta no R-7 da matrícula o registro da incorporação. O

empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; e **(b)** "SUBLIME OÁSIS SPA RESORT", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 4 (quatro) torres residenciais, totalizando 296 (duzentas e noventa e seis) unidades autônomas, na cidade de Contagem, estado do Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Avenida Marechal Castelo Branco, nº 265, lote 03, quadra 54, cuja área total de construção é de 45.600,67m², registrado sob a matrícula nº 130.165 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG. Consta no R-7 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

**(iv) (309) Conquista Residencial Ville** - Imóvel denominado "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE", contemplando o desenvolvimento dos seguintes empreendimentos: **(a)** "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 03", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 7 (sete) blocos residenciais, totalizando 112 (cento e doze) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 03 - Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 5.797,82m², registrado sob a matrícula nº 201.618 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; **(b)** "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 04", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 6 (seis) blocos residenciais, totalizando 96 (noventa e seis) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 04 - Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 4.989,02m², registrado sob a matrícula nº 201.620 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; **(c)** "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 06", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 7 (sete) blocos residenciais, totalizando 112 (cento e doze) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 06 - Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 5.797,82m², registrado sob a matrícula nº 201.619 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; **(d)** "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 07", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 07 - Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 6.619,30m², registrado sob a matrícula nº 210.679 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; **(e)** "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 09", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial,

contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 09 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 6.619,30m², registrado sob a matrícula nº 210.677 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; **(f)** "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 11", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 11 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 6.619,30m², registrado sob a matrícula nº 210.676 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; **(g)** "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 14", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 14 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total do imóvel é de 6.421,60m², registrado sob a matrícula nº 212.993 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido; **(h)** "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 8", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 8 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 6.619,30m², registrado sob a matrícula nº 210.680 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.; **(i)** "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 12", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 12 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total de construção é de 6.619,30m², registrado sob a matrícula nº 210.678 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.; **(j)** "CONQUISTA RESIDENCIAL VILLE - QUADRA 13", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 8 (oito) blocos residenciais, totalizando 128 (cento e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de Luziânia, estado de Goiás, sobre o imóvel localizado no Lote 01, Quadra 13 – Loteamento Raquel Pimentel, cuja área total do imóvel é de 6.421,60m², encontrando-se o imóvel registrado sob a matrícula nº 213.383 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO. Ainda não houve o registro da incorporação, sendo que há protocolo em trâmite junto ao cartório

para que seja realizado o registro. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

**(v) (384) Conquista Campo Grande** - empreendimento denominado "CONQUISTA CAMPO GRANDE", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 25 (vinte e cinco) prédios residenciais, totalizando 499 (quatrocentos e noventa e nove) unidades autônomas, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sobre o imóvel localizado na Rua Itaquê, n.º1032, Santíssimo, Freguesia de Campo Grande, cuja área total construída é de 24.035,76m², registrado sob a matrícula nº 5.000 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ. Consta no R-2 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

**(vi) (388) Conquista Itaboraí** - empreendimento denominado "CONQUISTA ITABORAÍ", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 18 (dezoito) prédios residenciais, totalizando 360 (trezentos e sessenta) unidades autônomas, na cidade de Itaboraí, estado do Rio de Janeiro, sobre o imóvel localizado na Avenida Flávio Vasconcelos, constituído pelo lote 01 da quadra 08, Bairro Esperança, cuja área total do imóvel é de 16.748,67m², registrado sob a matrícula nº 42.541 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Itaboraí/RJ. Consta no R-3 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

**(vii) (273) Conquista Premium Aleixo** - empreendimento denominado "CONQUISTA PREMIUM ALEIXO", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 32 (trinta e dois) blocos residenciais, totalizando 640 (seiscentos e quarenta) unidades autônomas, na cidade de Manaus, estado do Amazonas, sobre o imóvel localizado na Rua José Romão, s/n, Bairro São José Operário, cuja área total do imóvel é de 36.935,44m², registrado sob a matrícula nº 61.348 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM. Consta no R-1 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

**(viii) (290) - Conquista Premium Monte Castelo** - empreendimento denominado "CONQUISTA PREMIUM MONTE CASTELO", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 3 (três) blocos residenciais, totalizando 357 (trezentos e cinquenta e duas) unidades autônomas na cidade de Contagem, estado de Minas Gerais, sobre o imóvel localizado na Rua Rio Comprido, quadra 157, lotes 01 a 29, cuja área total do imóvel é de 11.491,73 m², registrado sob a matrícula nº 61.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG. O empreendimento possui Projeto Legal de Arquitetura aprovado perante a Prefeitura de Contagem. Ainda não houve o registro da incorporação, sendo que há protocolo em trâmite junto ao cartório para que seja realizado o registro.

**(ix) (275) Link Ipiranga** - empreendimento denominado "LINK IPIRANGA", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 03 (três) torres residenciais, totalizando 228 (duzentos e vinte e oito) unidades autônomas, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sobre o imóvel localizado na Rua Campante, Vila Independência, cuja área total do imóvel

é de 6.697,71m², registrado sob a matrícula nº 220.160 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Consta no R-3 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

**(x) (235) Conquista Premium Cidade Nova** – empreendimento denominado "CONQUISTA PREMIUM CIDADE NOVA", a ser desenvolvido na forma de um empreendimento vertical residencial, contemplando 22 (vinte e dois) blocos residenciais, 06 (seis) blocos de apoio, totalizando 440 (quatrocentos e quarenta) unidades autônomas, na cidade de Manaus, estado do Amazonas, sobre o imóvel localizado na Rua Padre Monteiro de Noronha, cuja área total de construção é de 51.032,28m², encontrando-se o imóvel registrado sob a matrícula nº 51.714 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM. Consta no R-18 da matrícula o registro da incorporação. O empreendimento não possui "habite-se" uma vez que suas obras não foram finalizadas, não sendo o "habite-se", portanto, exigido.

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO	27 (vinte e sete) meses
7.2. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), calculado na Data de Emissão da CCI
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Crédito Imobiliário não serão objeto de Atualização Monetária.  A Remuneração das Debêntures será calculada conforme o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.4. DATA DE VENCIMENTO	04 de setembro de 2019.
7.5. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	O pagamento da amortização e da Remuneração das Debêntures será realizado em parcela única na data definida na Escritura de Debêntures.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	

Belo Horizonte - MG.

TEXT\_SP - 13060466v1 6947, 18

Página 57 de 91

---

Anexo VI – Modelo de aditamento ao Termo de Securitização

---

TEXT\_SP - 13060466v1 8947,18

1  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]

Página 58 de 91

---

**ADITAMENTO AO  
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

*para emissão de*

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 25ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.,  
Companhia Aberta  
CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42**

Datado de [•] de [•] de [•]

**ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 25ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

**PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes

1. **NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.903.116/0001-42, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securizadora" ou "Emissora", conforme o caso); e
2. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, cj. 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário são doravante denominados, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

**CONSIDERANDO QUE**

(i) Em 09 de maio de 2017, a Direcional Engenharia S.A. ("Direcional") celebrou com o Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda.. ("Cedente") o "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual a Direcional emitiu debêntures, em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária da 2ª emissão privada da Direcional ("Debêntures"), as quais foram subscritas, de forma privada, pela Cedente;

(ii) Os recursos a serem captados pela Direcional serão destinados ao financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Direcional e por empresas controladas pela Direcional ("SPE Investidas") especificadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme empreendimentos nele listados, de responsabilidade da Direcional e das SPE Investidas em que a Direcional investe ("Empreendimentos Imobiliários Elegíveis"), devendo a Direcional transferir os recursos para as SPEs Investidas e tomar todas as providências para que tais SPEs Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) A Direcional tem por objeto social atividades do ramo imobiliário, a saber: (a) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; (b) a administração de bens próprios; (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (d) a locação e administração de bens móveis; (e) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; (f) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins; e (g) a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil.

(iv) Em razão da emissão das Debêntures pela Direcional e subscrição das Debêntures pela Cedente, este possui direito de crédito em face da Direcional, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Crédito Imobiliário");

(v) A Emissora, nos termos dos artigos 3º da Lei 9.514, tem por objeto a aquisição e securitização dos créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

(vi) No curso regular de seus negócios, a Emissora adquiriu da Cedente o Crédito Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão, com o objetivo de vinculá-los aos CRI, nos termos da Instrução CVM 414 e da Lei 9.514;

(vii) Após a cessão do Crédito Imobiliário, a Emissora emitiu cédula de crédito imobiliário representativa do Crédito Imobiliário, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural" com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Instituição custodiante;

(viii) A Cedente, a Emissora e a Direcional celebraram, em 09 de maio de 2017, o "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), o qual previu a realização de cessão onerosa, à Emissora, do Crédito Imobiliário, para que o Crédito Imobiliário sirva de lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª série da 1ª emissão da Emissora ("CRI"), os quais foram distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400");

(ix) Os CRI foram objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e do "Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A.", celebrado em 09 de maio de 2017 entre a Emissora e o Agente Fiduciário (conforme definido na Cláusula I abaixo);

(x) No âmbito da Oferta, foram outorgadas as opções para emissão de CRI adicionais, por meio de: (a) lote adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de CRI originalmente emitida, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Adicional"); e (b) lote suplementar de até 15% (quinze por cento) da quantidade de CRI originalmente emitida, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Suplementar"), de modo que, caso sejam exercidas a Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar, a emissão dos CRI será acrescida em 35% (trinta e cinco por cento), atingindo o valor de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais);

(xi) Foram subscritos e integralizados, no âmbito da Oferta, [•] ([•]) CRI, tendo a Oferta se encerrado em [•] de [•] de [•];

(xii) Concluída a Oferta, conforme disposto nas cláusulas 3.4.3 e 17.7 do Termo de Securitização, a Emissora e o Agente Fiduciários estão autorizados a celebrar o presente contrato, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, para compatibilizar os termos do Termo de Securitização com o resultado da colocação dos CRI e do encerramento da Oferta.

Celebram o presente "Aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A." ("Aditamento ao Termo de Securitização"), conforme as cláusulas e condições abaixo descritas.

#### CLÁUSULAS

##### 1. DEFINIÇÕES

1.1. **Definições.** Os termos utilizados em letra maiúscula que não tiverem expressamente definidos neste Aditamento ao Termo de Securitização terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização, exceto se de outra forma definidos neste Aditamento ao Termo de Securitização.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Aditamento ao Termo de Securitização, terão o significado aqui definido; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

##### 2. REGISTRO DESTE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. **Registro:** O presente Aditamento ao Termo de Securitização será registrado no Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

##### 3. ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. As definições de "Distribuição Parcial" e de "Valor Total da Emissão", constantes da cláusula 1.1 do Termo de Securitização passarão a vigorar com a seguinte redação:

*"Distribuição Parcial: A Oferta poderia ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que houvesse a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível, nos termos do Contrato de Distribuição.*

*Havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderia, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que houvesse distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderia ser inferior ao Montante Mínimo.*

*Caso a quantidade de CRI integralizada fosse inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, os CRI que não fossem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.*

*Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deveria, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.*

*Foram subscritos e integralizados, no âmbito da Oferta, [●] ([●]) CRI [não] tendo havido, portanto, distribuição parcial dos CRI."*

*"Valor Total da Emissão: O Valor correspondente a R\$[●] ([●])"*

**3.2.** Os itens (c) e (d) da cláusula 3.1 do Termo de Securitização passarão a vigorar com a seguinte redação:

"c) Quantidade de CRI: [●] ([●]) CRI"

"d) Valor Global da Série: R\$[●] ([●])"

**3.3.** As cláusulas 3.11 a 3.21 passarão a vigorar com a seguinte redação:

*"3.11. A Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Direcional, [não] optou por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em [até 20% (vinte por cento)], ou seja, em [até 30.000 (trinta mil)] CRI, mediante o exercício [total ou parcial] da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400."*

*"3.12. O Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Direcional, [não] optou por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em [até 15% (quinze por cento)], ou seja, em [até 22.500 (vinte e dois mil e quinhentos)] CRI, destinados a atender o eventual excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta, mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Suplementar de CRI à quantidade dos CRI originalmente ofertados, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400."*

**3.4.** A cláusula 3.15 passa a vigorar com a seguinte redação:

*"3.15. Distribuição Parcial: A Oferta poderia ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que houvesse a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).*

*3.16. O investidor poderia, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a*

que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, a critério do Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

3.17. Caso a quantidade de CRI emitida fosse inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, os Documentos da Operação seriam ajustados apenas para refletir a quantidade correta de CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta cancelados pela Emissora.

3.17.1. Na hipótese prevista no item (ii) da cláusula 3.16, acima, o Investidor deveria, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

3.18. Caso fossem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo, todos os CRI seriam cancelados, sendo certo que o montante já integralizado seria devolvido aos respectivos Investidores, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis, na forma da cláusula 3.4.4, abaixo.

3.19. Na hipótese da cláusula 3.18, acima, o montante devolvido aos Investidores seria o Valor Nominal Unitário, acrescido de Remuneração, calculada desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva devolução dos valores integralizados.

3.20. Caso fossem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item "ii" da cláusula 3.16, acima, os respectivos CRI seriam cancelados e os respectivos montantes seriam devolvidos aos investidores na forma da cláusula 3.4.4, acima.

3.21. A Oferta [não] foi concluída com distribuição parcial dos CRI"

#### 4 RATIFICAÇÃO

4.1. Ratificação: Ficam ratificados todas as demais cláusulas, características ou condições constantes do Termo de Securitização e não expressamente alteradas por este Aditamento ao Termo de Securitização, permanecendo válidas e em pleno vigor.

#### 5 DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Registro: Este Aditamento e as obrigações nele assumidas têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

O presente aditamento é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.  
SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]

(Página de Assinaturas do Aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliário celebrado em [●] de [●] de 2017, entre a Nova Securitização S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

*Emissora*

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciária*

Nome:  
Cargo:

**Testemunhas:**

Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

---

**ANEXO VII — DECLARAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

---

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.342.682, e inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 21.105 ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 4 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 25ª série de sua 1ª emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no termo de securitização referente à Emissão, que institui o regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em 09 de maio de 2017 ("Termo de Securitização").

São Paulo, 09 de maio de 2017

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

## ANEXO VIII — TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

### **Imposto de Renda (IR)**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

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 do IRRF.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução quando da apuração do IRPJ.

As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário

Nacional em 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou inferior a 17% se os requisitos da Instrução Normativa nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014, forem observados) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

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

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: **(i)** a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e **(ii)** o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas sob a sistemática não cumulativa, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pela sistemática cumulativa, como regra geral a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

**Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual

aumento.

**Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:**

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## ANEXO IX — FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no prospecto preliminar da Oferta e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, da Direcional e/ou da Cedente poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, a Direcional, e/ou a Cedente, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Direcional, e/ou da Cedente, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Direcional, e/ou a Cedente. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Fatores de Risco" e "5.1 Riscos de Mercado", incorporados por referência ao Prospecto Preliminar.

### **RISCOS DA OPERAÇÃO**

**Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

**O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, assim como qualquer atraso**

***ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos do Crédito Imobiliário tenham sido realizados pela Direcional, na forma prevista no Contrato de Cessão, a Direcional não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

***Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário***

A Emissora, na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial do Crédito Imobiliário também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

***Risco de pagamento das despesas pela Devedora***

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

**RISCOS DOS CRI E DA OFERTA**

***Riscos relacionados à Tributação dos CRI***

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na

interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

#### **Falta de liquidez dos CRI**

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

#### **Risco de distribuição parcial e de redução de liquidez dos CRI**

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que sejam subscritos e integralizados CRI equivalentes ao Montante Mínimo, e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível, nos termos do Contrato de Distribuição. Adicionalmente, o Compromisso de Subscrição está condicionado a determinados critérios, os quais, se não observados, resultarão na rescisão de tal compromisso.

Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

#### **Risco de Liquidez**

Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário até a divulgação do anúncio de encerramento, uma vez que só então poderá ser verificado o atendimento às condições estabelecidas pelos subscritores nos respectivos boletins de subscrição.

#### **Quórum de deliberação em Assembleia Geral**

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Adicionalmente, caso a Assembleia Geral convocada para deliberar acerca do vencimento antecipado das Debêntures (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Cedente deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures consignando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

#### **Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta**

Conforme previsto no item "Registro para Colocação e Negociação" do Prospecto, o início da negociação na CETIP dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à Data de Encerramento da Oferta, conforme a seção "Cronograma de Etapas da Oferta" deste Prospecto, observado também o disposto no inciso "II" da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar

essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

***Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora***

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na emissora.

**RISCOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

***Ausência de garantia e risco de crédito da Direcional***

As obrigações assumidas pela Direcional na Escritura de Emissão de Debêntures não contam com garantias. Tampouco foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Direcional enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Direcional, do Crédito Imobiliário. A capacidade de pagamento da Direcional poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. As informações incluídas no Termo de Securitização e no presente Prospecto foram coletadas da *due diligence* realizada pelo assessor jurídico contratado, bem como do relatório da Agência de Classificação de Risco que avaliou a Emissão, não oferecendo à Emissora, nem o Coordenador Líder, qualquer opinião ou aconselhamento a respeito da capacidade de crédito da Direcional.

***O risco de crédito da Direcional e a inadimplência do Crédito Imobiliário ou do Contrato de Cessão pode afetar adversamente os CRI***

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Direcional, dos pagamentos decorrentes do Crédito Imobiliário, bem como da capacidade de a Cedente cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Crédito Imobiliário, pela Direcional, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Direcional e/ou pela Cedente poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Direcional do respectivo Crédito Imobiliário, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Direcional e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

***A cessão do Crédito Imobiliário e o pagamento do Valor da Cessão dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Cessão, que podem não se verificar***

O pagamento do Valor da Cessão pela Emissora à Cedente será de forma fracionada, conforme ocorra a liquidação dos CRI, nos termos da cláusula 3.1 do Contrato de Cessão.

O pagamento do Valor da Cessão somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas na cláusula 3.2 do Contrato de Cessão, conforme descritas no item "Condições Precedentes" da seção "Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta – Contrato de Cessão" do Prospecto.

A não verificação total das condições precedentes elencadas na cláusula 3.2 do Contrato de Cessão poderá impedir o pagamento do Valor da Cessão, com impacto aos Titulares de CRI, tendo em vista que a cessão do Crédito Imobiliário e, consequentemente, o lastro dos CRI, estarão comprometidos.

#### **Risco de originação e formalização do Crédito Imobiliário**

A CCI representa o Crédito Imobiliário, oriundo das Debêntures. Problemas na originação e na formalização do Crédito Imobiliário podem ensejar o inadimplemento do Crédito Imobiliário, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

#### **Risco de Vencimento Antecipado ou Pré-Pagamento do Crédito Imobiliário**

A Emissora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito na cláusula 2.3.1 do Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, e pagamento antecipado dos CRI. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Na ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI. Os Investidores poderão sofrer perdas financeiras, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

#### **Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização**

O Crédito Imobiliário é devido, em sua totalidade, pela Direcional. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Direcional, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI.

#### **RISCOS RELACIONADOS À DIRECIONAL**

**Parcela substancial das receitas da Direcional advém de Empreendimentos contratados junto ao Caixa Econômica Federal ("CEF") ou Banco do Brasil ("BB") no âmbito da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida ("PMCMV").**

Os contratos assinados pela Direcional no âmbito do Programa do Governo Federal "Minha Casa, Minha Vida na Faixa 1", para a construção de unidades residenciais para famílias com renda familiar mensal de até R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) ("Faixa 1"), tiveram bastante representatividade nos negócios da Direcional a partir do ano de 2011. No período de doze meses findos em 31 de dezembro de 2015 a receita bruta apropriada advinda deste segmento foi de, aproximadamente, R\$ 1,1 bilhão, representando 64% do total de receita bruta apropriada pela Direcional no período. Adicionalmente, no mesmo período, o saldo de receita a apropriar de contratos assinados no âmbito do programa era aproximadamente R\$ 2,0 bilhões.

Neste sentido, a manutenção do nível de receita da Direcional está em parte vinculado a este Programa governamental. Assim sendo, a não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa neste Programa poderá afetar a estimativa de crescimento, bem como a manutenção dos negócios e resultados financeiros da Direcional. Importante frisar, que há contratos celebrados pela Direcional, destinados à execução de empreendimentos nessa faixa do PMCMV, cujo início das obras ainda não fora autorizado, sendo possível que tais contratos sejam rescindidos ou distratados.

Adicionalmente, estes contratos no âmbito do PMCMV Faixa 1 podem não contemplar reajuste de preço ou mesmo reajustes compatíveis com o aumento no custo de construção, podendo prejudicar os resultados da Direcional.

**Parcela substancial dos recursos para financiamento dos Empreendimentos Residenciais Populares da Direcional é fornecida pela CEF e BB.**

As aquisições de unidades pelos clientes da Direcional são financiadas, principalmente, por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela CEF. No período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2015, aproximadamente 62% dos financiamentos obtidos pelos clientes da Direcional foram concedidos pela CEF.

O crescimento da Direcional está, em grande parte vinculado, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento dos clientes da Direcional, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do Programa "Minha Casa, Minha Vida", do Governo Federal, no qual a CEF e o Banco do Brasil ("BB"), tendo como principal fonte de recursos o FGTS, desempenham um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis. Em 31 de dezembro de 2015, o Valor Geral de Vendas ("VGV") potencial do estoque de terrenos da Direcional era de R\$11,8 bilhões (sendo R\$9,8 bilhões correspondentes à sua participação), o que corresponde a mais de 63 mil unidades, das quais aproximadamente 68% eram elegíveis ao Programa "Minha Casa Minha Vida".

Por serem instituições financeiras com controle público, a CEF e o Banco do Brasil estão sujeitos a maior ingerência política e podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Nesse sentido, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF e Banco do Brasil para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os clientes da Direcional, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente nas operações e condição financeira da Direcional o, que por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

**A Direcional e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis.**

A Direcional se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda de empreendimentos em certas regiões, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- o aumento nos custos da Direcional, necessidades de capital e prêmios de seguro;
- o grau de interesse dos potenciais clientes em novos empreendimentos ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, resultando em empreendimentos menos lucrativos do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativos;
- a construção das unidades da Direcional pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de suas unidades por parte de seus clientes;
- A Direcional pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Direcional e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para os empreendimentos imobiliários da Direcional;
- condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Direcional atua ou pode atuar no futuro;
- a Direcional pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- escassez de oferta de terrenos a preços atrativos em regiões específicas para novas incorporações ou aumento no preço de tais terrenos, afetando negativamente a habilidade da Direcional de implementar sua estratégia de negócios;
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos no estoque da Direcional antes do início da incorporação do empreendimento ao qual se destina e a venda de suas unidades;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente, afetando negativamente a habilidade da Direcional de implementar sua estratégia de negócios;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Direcional pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Direcional, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Direcional.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional.

**As atividades da Direcional dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção.**

As atividades da Direcional exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Direcional depende de financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") e do Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Direcional podem afetar adversamente sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades. Nesse sentido, a Direcional pode ser obrigada a obter capital adicional por meio de financiamentos bancários, emissão de títulos de dívida ou de novas ações para financiar seu crescimento e desenvolvimento o, que por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***A Direcional está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos. Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada ou se o custo destes financiamentos aumentar, os resultados da Direcional podem ser afetados.***

A Direcional e suas controladas permitem que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos em parcelas. Consequentemente, a Direcional e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do valor de principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por elas captados. Neste sentido, além da incidência de taxa de juros fixada anualmente, os seus contratos de venda a prazo preveem, via de regra, atualização monetária variável de acordo com a inflação após a obtenção do Habite-se. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Direcional, podem ser afetados o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

Na hipótese de inadimplência de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante a Direcional o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente, observados os prazos e os procedimentos judiciais. A Direcional não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá, o que poderá afetar de forma adversa seus resultados e sua condição financeira o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***O crescimento futuro da Direcional poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.***

As operações da Direcional exigem volumes significativos de capital de giro. A Direcional poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou, em menor extensão, da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

***A Direcional pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento.***

A Direcional pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis de crescimento no futuro. Os resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios não são indicativos de desempenho futuro. Caso não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, a situação financeira e os resultados financeiros da Direcional poderão ser adversamente

afetados o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

O crescimento interno exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação nos negócios da Direcional, especialmente com relação à controles internos e dos recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros.

O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais da Direcional e em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos e depender substancialmente de capacidade da Direcional de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a resposta a tal expansão e necessidade de adaptação não for providenciada de modo rápido e adequado, os resultados operacionais poderão vir a ser adversamente afetados o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

Adicionalmente, o crescimento da Direcional está em grande parte vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal. A não implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa neste Programa poderá afetar substancialmente a estimativa de crescimento dos negócios e resultados financeiros da Direcional o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***A perda de membros da alta administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais.***

A capacidade de a Direcional manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração.

Não há como garantir que a Direcional terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração e acompanhar o ritmo do seu crescimento. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

***O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Direcional. Um aumento no custo dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá afetar negativamente a capacidade da Direcional de manter o seu ciclo operacional.***

O ciclo operacional da Direcional depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A Direcional tem uma significativa parcela de suas operações voltada para o segmento popular, onde a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de boas margens de rentabilidade. O custo de aquisição dos terrenos representa, em média, 9,2% dos custos do VGV de seus empreendimentos. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento dos empreendimentos populares da Direcional, por aumentar o custo de venda dos seus lançamentos e, consequentemente, reduzir as suas margens de rentabilidade o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

Além disso, à medida que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos populares ou aumentarem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do País. A Direcional, assim, pode ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Direcional.

***Os interesses dos administradores e executivos da Direcional podem ficar excessivamente vinculados à cotação de ações de sua emissão, uma vez que participam de um plano de opção de compra de ações.***

Os administradores e executivos da Direcional são participantes de plano de opção de compra de ações, cujo potencial ganho para seus participantes está vinculado ao maior valor de mercado das ações de emissão da Direcional.

O fato de os administradores e executivos da Direcional participarem de plano de opção de compra de ações pode levar a sua administração a dirigir seus negócios e seus executivos a conduzir as atividades da Direcional com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos demais acionistas da Direcional que tenham uma visão de investimento de longo prazo o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***A Direcional poderá vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor em suas ações.***

A Direcional poderá vir a ter que captar recursos adicionais no futuro, inclusive por meio de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. Qualquer captação de recursos por meio da distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis pode resultar na alteração do preço das ações e na diluição da participação dos investidores no capital social da Direcional o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***Os interesses do acionista controlador da Direcional podem entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas.***

O controlador da Direcional é a Filadélfia Participações S.A., sociedade detida pelo senhor Ricardo Valadares Gontijo (Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração da Direcional) e sua família. O acionista controlador da Direcional tem poderes para, entre outros, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar os resultados de qualquer deliberação que exija a aprovação dos acionistas, inclusive transações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, e a época de pagamento de quaisquer dividendos, observadas as exigências, do dividendo obrigatório impostas pela Lei das Sociedades por Ações. O acionista controlador da Direcional poderá ter interesses conflitantes com os outros investidores o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***A participação da Direcional em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.***

A Direcional investe em SPE em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPE incluem a potencial falência dos parceiros de suas SPE e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Direcional e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Direcional pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

***O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Direcional pode reduzir sua posição de mercado em certas circunstâncias.***

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado e não possui barreiras sólidas para restringir a entrada de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no negócio imobiliário incluem a disponibilidade e a localização de terrenos, preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Diversos incorporadores concorrem com a Direcional na prospecção de terrenos, na busca de parceiros para incorporação, na tomada de financiamentos para incorporação, e na busca de potenciais clientes. Outras empresas, incluindo empresas estrangeiras em parcerias com empresas locais, podem passar a operar na incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional, deteriorando sua posição de mercado e, portanto, o pagamento dos CRI.

Caso as campanhas de marketing ou de vendas da Direcional não tenham a mesma velocidade ou não sejam tão atrativas quanto às de seus concorrentes, bem como se o nível de concorrência do setor aumentar, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional podem ser adversamente afetados e, portanto, o pagamento dos CRI.

Alguns dos concorrentes da Direcional poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que ela e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o Programa Minha Casa, Minha Vida, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Direcional atua. Tais programas, por meio da concessão de subsídios e incentivos fornecidos pelo Governo Federal, podem criar condições favoráveis para a entrada de novos competidores nos mercados de atuação da Direcional o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos populares.***

Uma das principais estratégias da Direcional é expandir suas operações nos segmentos de empreendimentos residenciais populares de grande porte (assim considerados os empreendimentos com mais de mil unidades e com valores de até R\$225 mil), cujos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição de suas unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do SFH, SFH e das condições do Programa Minha Casa, Minha Vida, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento, a redução de subsídios oferecidos pelo Governo Federal ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades da Direcional, o que poderá resultar em um efeito material adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

***As empresas do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças.***

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nas obras, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, assim como normas relativas à proteção ao consumidor, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos na construção, ou fazer com que a Direcional incorra em custos significativos para cumpri-las, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial.

Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

A Direcional e suas subsidiárias estão sujeitas a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Direcional e suas subsidiárias possam desenvolver as suas atividades, elas devem obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso não seja possível à Direcional e às suas subsidiárias manter a observância dessas leis e regulamentos, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode acarretar um impacto prejudicial sobre a situação financeira da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

Além disso, as controladas e subsidiárias da Direcional devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Caso não observem as referidas regulamentações, a Direcional e suas subsidiárias podem ficar sujeitas a responsabilidade subsidiária o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro e a legislação ambiental, podem se tornar mais rígidas no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Direcional e às suas subsidiárias, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Direcional e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os seus negócios e o valor das ações de sua emissão o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar adversamente a Direcional.***

O Governo Federal, bem como os governos estaduais e municipais da região em que a Direcional atua, podem aumentar alíquotas de tributos existentes, alterar sua base de cálculo ou de qualquer outra forma alterar o regime de tributação aplicável às atividades da Direcional, bem como criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de seus contratos de venda de Unidades, o que pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional. Ademais, qualquer alteração no regime de tributação que venha a ser repassada aos clientes da Direcional, pode vir a aumentar o preço final de suas unidades, reduzindo a demanda por seus empreendimentos, o que poderá afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

***Modificações nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Direcional.***

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº. 449, de 3 de dezembro de 2008), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a esta espécie de sociedade, como a Direcional, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB.

Com relação ao setor imobiliário, em dezembro de 2009, a CVM aprovou, por meio da Deliberação CVM nº 612, a Interpretação Técnica ICPC 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário (Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – a Interpretação IFRIC 15 – Acordos para a Construção de Bens Imóveis ("Agreements for the Construction of Real Estate") que trata

especificamente das práticas contábeis para o reconhecimento de receitas de vendas de unidades por construtoras antes da conclusão do imóvel. Esta nova interpretação passou a ser aplicada a partir das demonstrações financeiras referentes aos exercícios encerrados a partir de dezembro de 2010. No entanto, tal interpretação encontra-se em discussão por parte dos órgãos competentes.

Caso confirmada, a principal mudança trazida por estas normas será uma potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas a vendas das unidades, pois de acordo com a nova regra dependendo da característica do contrato a receita será contabilizada: (a) no momento da transferência do controle, dos riscos e dos benefícios da propriedade do imóvel ao comprador; ou (b) de acordo com o critério adotado atualmente, o que poderá trazer efeitos relevantes aos resultados da Direcional. Em razão das recentes discussões sobre o tema, a administração da Direcional ainda não apurou todos os efeitos que as referidas alterações possam causar em suas demonstrações financeiras e em seus resultados dos exercícios seguintes o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A modificação de referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Direcional, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Direcional.

***Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da Direcional, que estejam fora do controle dela, podem ter um efeito adverso na sua imagem e atividades e sujeitá-la a imposição de responsabilidade civil.***

A Direcional adquire material de construção de terceiros e terceiriza parte dos serviços de mão de obra, basicamente na parte de pintura e fundação. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dependem de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, mas não se limitando, à qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e à capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos podem ter um efeito negativo na imagem da Direcional e no relacionamento com os seus clientes, podendo afetar adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

Além disso, conforme disposto no Código Civil, a Direcional presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, ela poderá incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

***As atividades da Direcional podem ser afetadas adversamente caso ela não obtenha as autorizações exigidas para seus empreendimentos no devido tempo.***

Todos os terrenos adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante os cartórios e demais órgãos competentes. Atualmente, dentre as pendências existentes nos empreendimentos em andamento da Direcional, ressalta-se (i) a existência de registros de incorporação protocolados e em processo de cumprimento de exigências, em relação a algumas incorporações cujo lançamento ao público já foi realizado, (ii) a transferência definitiva, para a Direcional e suas controladas, dos títulos aquisitivos de alguns dos terrenos da Direcional adquiridos por meio de instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta. Caso tais registros e as referidas transferências não sejam obtidos ou realizados no devido tempo, as atividades e resultado operacional da Direcional podem ser afetados adversamente o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

***A Direcional pode não dispor de seguro suficiente para se proteger de perdas.***

A Direcional não pode garantir que sua cobertura de seguros estará disponível ou será suficiente para cobrir eventuais danos de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices contratadas, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior, ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Direcional pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso de entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas por suas apólices de seguro.

***As atividades imobiliárias da Direcional estão concentradas em poucos empreendimentos populares de grande porte.***

Mais de 60% da receita bruta consolidada da Direcional do exercício de 2015 decorreu de 12 empreendimentos. Eventos que impactem negativamente um desses empreendimentos poderá afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

***A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, que o setor de construção civil tem enfrentado a partir de meados de 2009 pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à ampliação das atividades da Direcional.***

A Direcional adota a política de utilizar principalmente mão de obra própria (empregados da própria Direcional) na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, seu desempenho e expansão das suas atividades dependem, em grande parte, da capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos. A referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do País na qual a Direcional atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Direcional pode vir a afetar a velocidade de implementação dos seus projetos, afetando de forma adversa seus resultados operacionais e retorno dos seus empreendimentos.

***A Direcional pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios com sucesso, incluindo a estratégia de atuação no segmento de empreendimentos populares de grande porte e de diversificação geográfica de suas atividades.***

A capacidade da Direcional de implementar sua estratégia de negócios, particularmente em relação a empreendimentos populares de grande porte, bem como diversificação geográfica, principalmente com relação à conquista de novos mercados com forte demanda por empreendimentos populares, como por exemplo, a cidade do Rio de Janeiro e cidades situadas no interior do Estado de São Paulo, depende de vários fatores, incluindo (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis; (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com outros incorporadores e construtores; (iii) a disponibilidade de mão de obra qualificada; (iv) o preço e a disponibilidade das matérias-primas utilizadas nas obras, como por exemplo, formas de alumínio; (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório; e (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis. A falta de qualquer desses fatores pode afetar adversamente, de maneira relevante, a capacidade da Direcional de implementar sua estratégia bem como sua situação financeira e resultados operacionais.

***Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Direcional.***

As matérias-primas básicas utilizadas pela Direcional na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Direcional.

**A Direcional e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis principais ou solidários das dívidas trabalhistas de terceirizados.**

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Direcional às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Direcional e suas subsidiárias podem ser considerados solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuados e/ou obrigados a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes. Tais decisões contrárias aos interesses da Direcional que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Direcional.

**Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" do órgão administrativo.**

Alguns dos empreendimentos imobiliários para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Debêntures encontram-se em fase de construção e alguns tem início de obra previsto para o começo de 2017, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma de obras e a qualidade da mão-de-obra nas incorporações da Direcional dependem de certos fatores que estão além do controle da Direcional. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar sua reputação, sujeitá-las a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos, podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Direcional. Ademais, a Direcional pode estar sujeita a custos excedentes para a construção ou, ainda, a condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos imobiliários. Pode haver aumento nas taxas de juros, no preço dos materiais de construção, custo de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, sendo certo que a Direcional pode não conseguir repassar esses aumentos de custos aos compradores/devedores. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Direcional e impactar a solvência da Direcional.

**RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO**

**Risco da existência de credores privilegiados**

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, *caput*, estabelece que "as normas que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que: "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Por força da norma acima citada, o Crédito Imobiliário e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização do Crédito Imobiliário, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que o Crédito Imobiliário não venha a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

**RISCOS RELACIONADOS À CEDENTE**

**Possibilidade de o Crédito Imobiliário ser alcançado por obrigações da Cedente ou de terceiros**

O Crédito Imobiliário que serve de lastro para a Emissão poderá vir a ser alcançado por obrigações da Cedente ou de terceiros, tendo em vista que a cessão do Crédito Imobiliário pela Cedente poderá ser declarada inválida ou tornada ineficaz, com impactos negativos ao fluxo de pagamento dos CRI após a sua aquisição pela Emissora, caso apurado em ação judicial própria que a cessão foi realizada em (i) fraude contra credores, incluindo, sem limitação, o disposto no artigo 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, se, no momento da cessão do Crédito Imobiliário, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente estiver insolvente ou, em razão da cessão do Crédito Imobiliário, passe a esse estado; (ii) fraude à execução em processos civil e/ou trabalhista, (a) caso quando da cessão do Crédito Imobiliário a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; (b) caso sobre o Crédito Imobiliário pendente, na data de aquisição, demanda judicial fundada em direito real e (c) nos demais casos previstos em lei; (iii) fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da cessão do Crédito Imobiliário, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal; (iv) caso o Crédito Imobiliário já se encontre vinculado a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais; ou (v) meio a um pedido de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Cedente. Tais eventos podem afetar negativamente os titulares dos CRI.

**RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA**

**Risco relacionado ao registro da CVM**

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 9.514, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a seu registro de companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária e, portanto, sua atividade principal.

**Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio**

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. Inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

**Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada**

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. A receita da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

**Riscos relacionados à falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora**

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação

judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

***A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora***

Os CRI são lastreados pelo Crédito Imobiliário. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Direcional, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

***Manutenção do Registro de Companhia Aberta***

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 11 de setembro de 2007. A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

***Crescimento da Emissora e de seu Capital***

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externa. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação podem afetar o desempenho da Emissora, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI.

***Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão***

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperadas pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

***Riscos relativos à limitação da responsabilidade da Emissora e ao Patrimônio Separado***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou créditos imobiliários e suas respectivas garantias.

Qualquer atraso ou falta de pagamento de créditos do agronegócio ou imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de

CRI, tendo em vista inclusive o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados. O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de dezembro de 2016, era de R\$70.963,86 (setenta mil, novecentos e sessenta e três reais e oitenta e seis centavos), ou seja, inferior ao Valor Total da Emissão. A Emissora não dispõe e não há garantias de que disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos aos Titulares de CRI, decorrentes da responsabilidade prevista nos termos do artigo 12 da Lei 9.514.

#### **RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS**

##### ***Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários***

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplimento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

##### ***Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Direcional***

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Direcional.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Direcional e da Cedente poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições à remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, da Direcional e da Cedente.

##### ***Efeitos dos mercados internacionais***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários

e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

***A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Direcional***

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Direcional, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Direcional.

***Condições da economia e da política brasileira***

Historicamente, o cenário político do País influenciou o desempenho da economia brasileira e as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração econômica e elevou a volatilidade de valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

O produto interno bruto do Brasil (PIB) em termos reais, cresceu 2,3% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) em 2013 e 0,1% (um décimo por cento) em 2014, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Em 2015, o PIB teve uma queda de 3,71% (três inteiros e setenta e um centésimos por cento), de acordo com as estimativas do Banco Central do Brasil divulgadas através do Relatório Focus.

Nesse sentido, vale ressaltar que, atualmente, o mercado brasileiro tem vivenciado uma alta volatilidade devido às incertezas que são derivadas da investigação em curso denominada "Lava Jato", conduzida pelo Ministério Público Federal, e, também, aos impactos desta investigação no ambiente econômico e político do Brasil. Membros do governo federal brasileiro e do seu braço legislativo, bem como a alta administração de grandes empresas estatais, têm sido acusadas de corrupção política pelo possível recebimento de propinas em contratos oferecidos pelo governo federal a várias empresas de infraestrutura, petróleo, gás e construção. Os ganhos advindos destas propinas teriam financiado partidos políticos da coalisão do atual governo federal, não tendo sido devidamente contabilizados ou publicamente informados.

O resultado potencial destas investigações é incerto, mas elas já têm um impacto negativo na imagem e na reputação das empresas envolvidas e na percepção geral do mercado acerca da economia brasileira. O cenário político brasileiro é ainda mais desafiador considerando o processo de impeachment que destituiu a ex-presidente Dilma Rousseff.

Não se pode prever se estas alegações levarão a posterior adicional instabilidade política ou econômica ou se novas alegações contra membros do governo aparecerão no futuro. Além disso,

não podemos prever o resultado de qualquer daquelas alegações, nem mesmo os efeitos que estas terão na economia brasileira.

Nesse contexto, os desdobramentos futuros no desenvolvimento das políticas do governo brasileiro e/ou a incerteza quanto ao momento em que novas políticas e regulamentos possam ser implementadas, são situações que estão fora do controle da Direcional e que podem causar um efeito material adverso na Direcional.

#### ***Acontecimentos e percepção de riscos em outros países***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora, a Direcional e a Cedente.



Régina 88 de 91

ANEXO X – EMPREENDIMENTOS ELEGÍVEIS

#	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE/CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
1	(182) Setor Total Ville	Residencial Porto Pilar, Setor Meireles, Santa Maria, RA-XIII	Matrículas nos 35.542 e 32.567 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Distrito Federal	Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. (CNPJ): 08.985.446/0001-24	1%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
2	(187) Conquista Torquato Tapajós	Avenida Torquato Tapajós, s/n, km 11,6, Colônia Terra Nova, Manaus/AM	Matrícula nº 61.951 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis e Protestos de Letras de Manaus/AM	Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ): 09.037.901/0001-22	12%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
3	(283) Residencial Oásis	Avenida Marechal Castelo Branco, nº 265, quadra 54	Matrículas nos 120.164 e 120.165 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Iequiê Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ): 13.457.942/0001-45	18%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)

#	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE/CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
4	(309) Conquista Residencial Ville	Loteamento Raquel Pimentel, cidade de Luziânia, estado de Goiás.	Matrículas nos 201.618, 201.619, 201.620, 210.679, 210.677, 210.676, 212.993, 210.680, 210.678 e 213.383 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO	Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 13.466.398/0001-06)	4%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
5	(384) Conquista Campo Grande	Rua Itaquê, n.º 1032, Santíssimo, Freguesia de Campo Grande	Matrícula nº 5.000 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ	Nova Estoril Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (CNPJ: 24.042.756/0001-03)	10%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
6	(388) Conquista Itaboraí	Avenida Flávio Vasconcelos, constituído pelo lote 01 da quadra 08, Bairro Esperança, Itaboraí/RJ	Matrícula nº 42.541 do Cartório de Registro de Imóveis de Itaboraí/RJ	Almeria Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 23.335.994/0001-00)	6%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
7	(273) Conquista Premium Aleixo	Rua José Romão, s/n, Bairro São José Operário, Manaus/AM	Matrícula nº 61.348 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Portal das Rosas Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 11.838.746/0001-95)	10%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)

#	DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE/CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
8	(290) Conquista Premium Monte Castelo	Rua Rio Comprido, quadra 157, lotes 01 a 29, Contagem/MG	Matrícula nº 61.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 12.594.510/0001-13)	10%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
9	(275) Link Ipiranga	Rua Campanite, Vila Independência, cidade de São Paulo/SP	Matrícula nº 220.160 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Riachão Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 11.838.654/0001-05)	18%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)
10	(235) Conquista Premium Cidade Nova	Rua Padre Monteiro de Noronha, Manaus/AM	Matrícula nº 51.714 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 10.348.152/0001-33)	9%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (16/12/2019)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO V**

- CONTRATO DE CESSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Registro nº  
**Nº 1236901**  
2º Ofício de Registro de Títulos e Docs.- BH

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

10 MAI 2017 1296131

DIA 2004 10014  
Nº 314-28 ANDAR

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS**

entre

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**  
*como Cessionária,*

**PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
*como Cedente*

e

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**  
*como Devedora*

Datado de 09 de maio de 2017

Registro nº

**Nº 1236901**

2º Ofício de Registro de Títulos e Docs.- BH

**ÍNDICE**

1.	DEFINIÇÕES E PRAZOS .....	5
2.	CESSÃO E AQUISIÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO .....	9
3.	FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO .....	11
4.	DESTINAÇÃO E VINCULAÇÃO DOS RECURSOS .....	13
5.	OBRIGAÇÕES ADICIONAIS .....	14
6.	DECLARAÇÕES E GARANTIAS .....	16
7.	DESPESAS .....	22
8.	INDENIZAÇÃO .....	25
9.	REGISTRO EM CARTÓRIO .....	26
10.	COMUNICAÇÕES .....	26
11.	DISPOSIÇÕES GERAIS .....	27
12.	TUTELA ESPECÍFICA .....	28
13.	PRAZO DE VIGÊNCIA .....	28
14.	LEI E FORO .....	28
	ANEXO I — MODELO DE NOTIFICAÇÃO DO VALOR EFETIVO DA CESSÃO .....	34
	ANEXO II — DESPESAS FLAT .....	36

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM ANDAR 10MA  
1296131  
PUA BOA VISTA  
Nº 314 - 26 ANDAR



#### INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo nomeadas e qualificadas, a saber:

1. **NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.903.116/0001-42, na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário (abaixo definido), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Cessionária");
2. **PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o número 26.912.884/0001-44, na qualidade de subscritora das Debêntures (abaixo definidas), neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de cedente do Crédito Imobiliário ("Cedente"); e
3. **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") sob o NIRE 31.300.025.837, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de devedora do Crédito Imobiliário ("Devedora" ou "Direcional", sendo a Cessionária, a Cedente e a Devedora doravante denominadas, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

#### CONSIDERANDO QUE

(i) A Direcional tem por objeto social atividades do ramo imobiliário, a saber: (a) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; (b) a administração de bens próprios; (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (d) a locação e administração de bens móveis; (e) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; (f) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins; e (g) a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil;

(ii) Em 09 de maio de 2017, a Direcional celebrou com a Cedente a Escritura de Emissão de Debêntures, por meio da qual a Direcional emitiu as Debêntures, com valor total da emissão de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), as quais foram subscritas, de forma privada, pela Cedente;

(iii) Em razão da emissão das Debêntures pela Direcional e subscrição da totalidade das Debêntures pela Cedente, a Cedente possui direito de crédito em face da Direcional, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que corresponde ao Crédito Imobiliário;

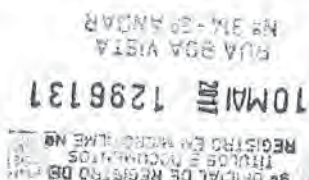
(iv) A Cedente pretende realizar cessão onerosa do Crédito Imobiliário à Cessionária, para que o Crédito Imobiliário sirva de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(v) A Cessionária, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2014, conforme alterada, tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades;

(vi) No curso regular de seus negócios, a Cessionária tem interesse em adquirir da Cedente o Crédito Imobiliário, por meio da cessão do Crédito Imobiliário, e realizar o

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18

Página 3 de 36





pagamento do valor da cessão em moeda corrente nacional, o qual será utilizado para integralização das Debêntures, observadas as condições, forma e prazo a serem estabelecidos no presente Contrato;

(vii) Para viabilizar a Operação de Securitização, a Cessionária, após adquirir o Crédito Imobiliário, pretende emitir cédula de crédito imobiliário ("CCI") integral representativa do Crédito Imobiliário, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças" ("Escritura de Emissão de CCI"), a qual será vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 25ª série da 1ª emissão da Cessionária ("CRI");

(viii) Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, sob coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM 400"), nos termos do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 25ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A.", celebrado em 09 de maio de 2017, entre o Coordenador Líder, a Cessionária, a Devedora e a Cedente ("Contrato de Distribuição");

(ix) No âmbito da Oferta: (i) poderá haver distribuição parcial de CRI, desde que em montante não inferior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (ii) poderão ser exercidas as opções para emissão de CRI adicionais, por meio de: (a) lote adicional de até 20% da quantidade de CRI originalmente emitida, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Adicional"); e (b) lote suplementar de até 15% da quantidade de CRI originalmente emitida, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Suplementar"), de modo que, caso sejam exercidas a Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar, a emissão dos CRI será acrescida em 35% (trinta e cinco por cento), atingindo o valor máximo de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais);

(x) Os recursos obtidos pela Devedora por meio da emissão de Debêntures serão destinados para financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora e por empresas controladas pela Devedora ("SPE Investidas"), especificadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, de responsabilidade da Devedora e das SPE Investidas, nas quais a Devedora detém participação societária ("Empreendimentos Imobiliários Elegíveis"), devendo a Devedora transferir os recursos para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que tais SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, para o pagamento de custos a partir da data de integralização dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(xi) A Devedora reconhece expressamente, perante a Cedente e a Cessionária, bem como dos titulares de CRI e de terceiros que possam constituir representantes de seus interesses, que a manutenção da existência, validade e eficácia das Debêntures e deste Contrato de Cessão, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação de Securitização, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Contrato de Cessão, observados, ainda, os termos e as condições do Termo de Securitização;

(xii) Fazem parte da Oferta os seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Contrato de Cessão; (iv) o

TEXT\_SP - 13060420V1 6947.18

NO DIA 22/04/2018  
PÁG. BOA VISTA

10MAR 1296131

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Página 4 de 36



Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o prospecto de distribuição pública dos CRI relativos à Oferta Pública; e (vii) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Oferta Pública (em conjunto, "Documentos da Operação");

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

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*" ("Contrato"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

#### 1. DEFINIÇÕES E PRAZOS

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado de forma diversa: (i) palavras e expressões em maiúsculas, terão o significado previsto abaixo, na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Termo de Securitização; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

PALAVRA OU EXPRESSÃO	DEFINIÇÃO
"Agente Fiduciário dos CRI"	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, cj. 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;
"ANBIMA"	significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
"BM&FBOVESPA"	significa a <b>BM&amp;FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS</b> , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"CCI"	significa a cédula de crédito imobiliário integral representativa do Crédito Imobiliário, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"Cedente"	significa a <b>PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Rua dos Ottoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o número 26.912.884/0001-44.
"Cessionária"	significa a <b>NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.</b> , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42.
"CETIP"	significa a <b>CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230,

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18

13196131  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
RUA BOA VISTA  
Nº 215-22 ANDAR  
10 MAR 2011

Página 5 de 36



"Código Civil"

7º (parte), 10º e 11º andares, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.358.105/0001-91, a qual disponibiliza ambiente de depósito, distribuição, negociação e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"Conta Centralizadora"

significa a conta corrente de titularidade da Cessionária, nº 64119-7, mantida na agência nº 1322 do Banco Bradesco S.A. (237), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos ao Crédito Imobiliário.

"Contrato de Cessão"

significa o presente "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças" celebrado nesta data entre a Cedente, a Cessionária e a Devedora, para a cessão onerosa definitiva do Crédito Imobiliário em favor da Cessionária, com o objetivo de constituir lastro para emissão dos CRI.

"Controle" (bem como os correlatos "Controlar" ou "Controlada")

significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

"Controlador"

significa qualquer acionista controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Cessionária ou da Direcional.

"Crédito Imobiliário"

significa o crédito imobiliário representado pela CCI e oriundo das Debêntures, com valor nominal unitário de R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

"CRI"

significam os certificados de recebíveis imobiliários da 25ª série da 1ª emissão da Cessionária, a serem emitidos nos termos do Termo de Securitização, com lastro no Crédito Imobiliário.

"Custodiante"

significa a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, cj. 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.

"CVM"

significa a Comissão de Valores Mobiliários.

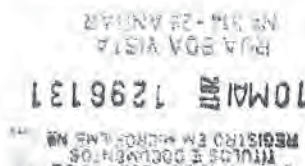
"Data de Emissão"

significa o dia 05 de junho de 2017.

"Data de Integralização"

significa cada uma das datas em que os CRI forem integralizados, observado que os CRI poderão ser subscritos e integralizados durante o período de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do anúncio de início da Oferta, na forma da regulação aplicável, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, na forma a ser prevista no Termo de

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18



Página 6 de 36



"Debêntures"

Securitização e no Contrato de Cessão.

significa as 202.500 (duzentas e duas mil e quinhentas) debêntures em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª emissão da Devedora, emitidas conforme a Escritura de Emissão de Debêntures.

"Despesas"

tem o significado definido na cláusula 7.2, abaixo.

"Devedora" ou "Direcional"

significa a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31.300.025.837.

"Dia Útil"

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

"Efeito Adverso Relevante"

significa qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Direcional de (i) cumprir qualquer de suas obrigações financeiras, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; bem como (ii) continuar exercendo suas principais atividades atualmente em vigor, de acordo com seu atual objeto social.

"Empreendimentos Imobiliários Elegíveis"

significam os empreendimentos imobiliários elegíveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Encargos Moratórios"

correspondem: (i) aos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (ii) à multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso.

"Escritura de Emissão de CCI"

significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado para a emissão da CCI representativa do Crédito Imobiliário, a qual será vinculada aos CRI.

"Escritura de Emissão de Debêntures"

significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A.*", celebrado em 09 de maio de 2017, entre a Direcional e a Cedente, com a interveniência e anuência da Cessionária e do Agente Fiduciário dos CRI.

"Instrução CVM 400"

Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

"Instrução CVM 414"

Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

"Lei das Sociedades por Ações"

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

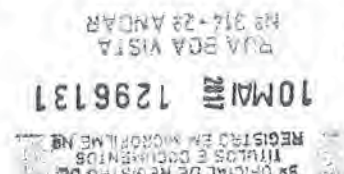
"Lei 9.514"

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"

significa (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro,

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18



Página 7 de 36



penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.

**"Operação de Securitização"**

significa a operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais o Crédito Imobiliário será vinculado como lastro, que terá, substancialmente, as seguintes características: (i) a Cedente cederá a totalidade do Crédito Imobiliário para a Cessionária, por meio do presente Contrato de Cessão; (ii) a Cessionária, após adquirir o Crédito Imobiliário, emitirá uma cédula de crédito imobiliário representativa da integralidade do Crédito Imobiliário, por meio da CCI, a qual será vinculada aos CRI; (iii) a Cessionária realizará a emissão de CRI, nos termos da Lei 9.514, sob regime fiduciário, com lastro no Crédito Imobiliário, conforme será disposto no Termo de Securitização, os quais serão ofertados no mercado de capitais brasileiro; e (iv) a Cessionária efetuará o pagamento, em moeda corrente nacional, do Valor da Cessão à Cedente em contrapartida à cessão onerosa definitiva do Crédito Imobiliário.

**"Partes Relacionadas"**

significa: (i) com relação a uma pessoa, qualquer outra pessoa que (a) a Controle; (b) seja por ela Controlada; (c) esteja sob Controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e (iii) com relação a determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.

**"Patrimônio Separado"**

significa o patrimônio separado da Cessionária, que deverá destacar-se do seu patrimônio comum, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

**"Remuneração"**

significa a Remuneração que os CRI farão jus, nos termos do Termo de Securitização, serão incidentes de forma anual, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário dos CRI, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um spread de 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI.

**"Valor da Cessão"**

significa o valor devido, pela Cessionária à Cedente, em contraprestação à cessão do Crédito Imobiliário, no âmbito do presente Contrato de Cessão, conforme descrito na cláusula 3.1 deste Contrato.

**"Taxa DI"**

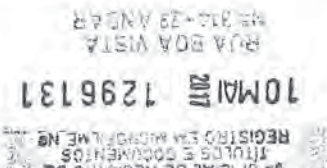
significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo diário, disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano.

**"Termo de Securitização"**

significa o "Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18

Página 8 de 36





da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A., a ser celebrado entre a Cessionária e o Agente Fiduciário dos CRI.

**1.2. Prazos.** Para os fins deste Contrato de Cessão, todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

## **2. CESSÃO E AQUISIÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

**2.1. Objeto.** O presente instrumento tem por objeto, no contexto da Operação de Securitização, a cessão onerosa, pela Cedente à Cessionária, de forma irrevogável e irretroatável, da integralidade do Crédito Imobiliário, livre e desembaraçado de qualquer Ônus e restrições de qualquer natureza, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual será utilizado para integralização das Debêntures, observados os termos e condições previstos neste Contrato de Cessão.

**2.1.1.** A cessão do Crédito Imobiliário será realizada a título oneroso, nos termos da cláusula 3ª, abaixo, sem qualquer coobrigação, responsabilidade ou solidariedade da Cedente.

**2.1.2.** A cessão do Crédito Imobiliário, objeto deste Contrato, inclui a transferência de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures para a Cessionária, incluindo, sem limitação, as competências de administração e, cobrança do Crédito Imobiliário e a excussão das Debêntures.

**2.1.3.** Em decorrência da cessão do Crédito Imobiliário e da vinculação do Crédito Imobiliário aos CRI, a Cedente, a Cessionária e a Direcional celebrarão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento da Oferta, independentemente de qualquer aprovação ou autorização dos titulares de CRI, aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização para prever: (i) a quantidade exata das Debêntures e de CRI, conforme o caso, a serem emitidos caso, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para integralização dos CRI seja inferior a 202.500 (duzentos e dois mil e quinhentos) CRI; (ii) o cancelamento das Debêntures não integralizadas, caso seja verificada a hipótese prevista no item (i), acima, com resolução da cessão em relação às Debêntures canceladas, nos termos da cláusula 3.2; e (iii) a ratificação da transferência das Debêntures para a Cessionária.

**2.1.4.** A cessão do Crédito Imobiliário e a transferência das Debêntures para a Cessionária serão aperfeiçoadas a partir da verificação cumulativa dos seguintes eventos: (i) registro do presente Contrato perante os competentes cartórios de títulos e documentos, no domicílio das Partes e dos intervenientes anuentes, nos termos do artigo 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada; (ii) lavratura de termo para transferência das Debêntures no livro de "Transferência de Debêntures Nominativas" da Devedora, datado e assinado pela Cedente e pela Cessionária; e (iii) inscrição do nome da Cessionária, na qualidade de titular das Debêntures, no livro de "Registro de Debêntures Nominativas" da Devedora.

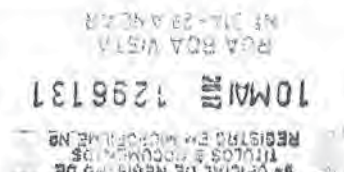
**2.1.5.** A Cedente deverá enviar à Cessionária a comprovação de realização dos eventos previstos nos itens (i) a (iii) acima em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua realização.

**2.2. Valor do Crédito Imobiliário.** Na presente data, o valor do Crédito Imobiliário corresponde a R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), observada a cláusula 3.2 deste Contrato, sujeito a alteração nos termos da cláusula 2.1.3 acima.

**2.3. Requisitos da Cessão do Crédito Imobiliário.** A Cessionária compromete-se, desde que cumpridos os requisitos deste Contrato de Cessão, em especial a cláusula 3.5, abaixo, a adquirir o Crédito Imobiliário oferecido pela Cedente, observado o previsto neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de Securitização.

**2.3.1.** Desde que cumpridos os requisitos estabelecidos neste Contrato de Cessão, em especial a cláusula 3.5, abaixo, a cessão do Crédito Imobiliário aqui contratada é final, irretroatável

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18



Página 9 de 36



e irrevogável, implicando, nos termos dos artigos 286 e seguintes do Código Civil: **(i)** a transferência para a Cessionária, em caráter definitivo, da plena titularidade das Debêntures, inclusive respectivos pagamentos, juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como todos os direitos, privilégios e acessórios, presentes ou futuros, relacionados ao Crédito Imobiliário; e **(b)** a constituição de vínculo irrevogável do Crédito Imobiliário aos CRI, a ser formalizado no âmbito do Termo de Securitização.

**2.4. Anuência da Devedora.** A Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e devedora do Crédito Imobiliário: **(i)** declara-se ciente da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições aqui previstos, em especial com as disposições da cláusula 3ª, abaixo, nada tendo a opor, comparecendo neste Instrumento, ainda, para anular expressamente com a cessão do Crédito Imobiliário à Cessionária, nos termos do artigo 290 do Código Civil; **(ii)** obriga-se a efetuar o pagamento dos valores devidos sob e de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta Centralizadora, dispensando, neste ato, o envio de notificação, pela Cessionária, com indicação da conta de sua titularidade para realização dos pagamentos decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** entende que a presente cessão está inserida no contexto de operação estruturada do mercado de capitais e, nesse sentido, a manutenção da existência, validade e eficácia da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação de Securitização, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações a serem assumidas perante os titulares dos CRI encontrar-se-ão vinculadas ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Contrato de Cessão.

**2.5. Declarações.** A Devedora declara e garante para todos os fins de direito, na qualidade de emissora das Debêntures que, nesta data: **(i)** o Crédito Imobiliário e as Debêntures são existentes, válidos e exigíveis, na medida em que as Debêntures forem integralizadas, na forma da legislação aplicável; e **(ii)** foram cumpridos todos os requisitos e formalidades legais para a sua validade e exequibilidade, nos termos da legislação aplicável, responsabilizando-se a Devedora pela sua origem e autenticidade perante a Cessionária, caso esta venha a ser prejudicada por eventual inexistência da declaração acima prestada.

**2.5.1.** A Devedora assume toda a responsabilidade e exonera a Cessionária de qualquer responsabilidade por atos, fatos, prejuízos e/ou danos imputados e/ou alegados por quaisquer terceiros, inclusive danos morais, decorrentes de: **(i)** alegações envolvendo a Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** demais eventos e questionamentos envolvendo o Crédito Imobiliário, bem como, sem limitação, caso necessário, contratará advogado para defesa dos interesses da Cessionária, conforme aprovado pelas Partes e que tenha *expertise* na área, requerendo perante o juízo competente sua exclusão do polo passivo da demanda, sendo que deverá ressarcir quaisquer despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, exceto se forem diretamente resultantes culpa grave ou de dolo por parte da Cessionária ou seus representantes ou empregados.

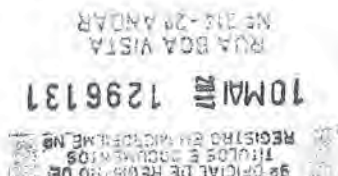
**2.5.2.** A Devedora: **(i)** declara conhecer os termos da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, com os quais está de acordo; e **(ii)** compromete-se a: **(a)** com eles cumprir; e **(b)** não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nos Documentos da Operação.

**2.5.3.** A Cedente e a Devedora se obrigam a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas razoáveis que se fizerem necessárias para fazer a cessão do Crédito Imobiliário sempre boa, firme e valiosa.

**2.5.4.** A Devedora se responsabiliza por e/ou se compromete a, dentre outros, adotar tempestivamente todas as medidas necessárias a garantir a validade, exigibilidade, exequibilidade e regular liquidação financeira das Debêntures e do Crédito Imobiliário.

**2.6. Aditivos.** Com exceção do previsto nas cláusulas 2.1.3, 3.4 e 11.11 deste Contrato, eventual aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures estará sujeito à concordância prévia, expressa e por escrito, da Cessionária, a qual deverá observar o que vier a ser deliberado

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18



Página 10 de 36



pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, sendo que seus custos serão arcados na forma da cláusula 7ª deste Contrato. Qualquer alteração ou aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures em desacordo com esta cláusula será considerado nulo e sem efeito perante as Partes.

**2.7. Custódia da Escritura de Emissão de CCI.** A via física da Escritura de Emissão de CCI deverá ser custodiada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Custodiante devidamente autorizada a atuar como instituição custodiante, nos termos do artigo 18 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada e do artigo 28 da Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada.

**2.7.1.** A Cessionária poderá, a qualquer tempo, mediante envio de solicitação prévia, por escrito, ao Custodiante, (i) verificar e analisar a via física da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) requerer a substituição ou o término da contratação de terceiro eventualmente contratado nos termos da cláusula 2.7, acima, a qualquer momento, observado o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, conforme seja exigido pela Escritura de Emissão de CCI, pelo presente Contrato de Cessão e/ou pelo Termo de Securitização, no caso de descumprimento ou cumprimento intempestivo das obrigações previstas neste instrumento.

**2.7.2.** A Cedente poderá, a qualquer tempo, mediante envio de solicitação prévia, por escrito, ao Custodiante, verificar e analisar cópia da via física da Escritura de Emissão de CCI sob sua guarda.

**2.8. Custódia dos Demais Documentos da Operação.** A Cessionária será responsável pela guarda de 1 (uma) via física: (i) da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) do Contrato de Cessão; (iii) do Termo de Securitização; e (iv) do Contrato de Distribuição.

**2.9. Escopo da Cessão.** A cessão do Crédito Imobiliário prevista neste instrumento destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que o Crédito Imobiliário e a Conta Centralizadora serão vinculados aos CRI até que se verifique o integral cumprimento das obrigações deles decorrentes.

**2.10. Exigências da CVM, CETIP, BM&FBOVESPA e ANBIMA.** Em decorrência do estabelecido na cláusula 2.9, acima, a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, a CETIP, a BM&FBOVESPA e/ou a ANBIMA comprovadamente realizarem eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a emissão dos CRI, a Cedente e/ou a Devedora ficarão, conforme o caso, responsáveis, juntamente com a Cessionária, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela CVM, pela CETIP, pela BM&FBOVESPA e/ou pela ANBIMA, observadas eventuais prorrogações ou interrupções, conforme venha a ser solicitadas pela Cessionária.

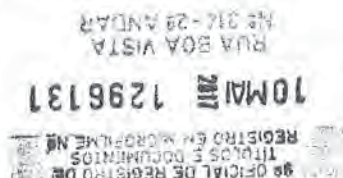
### 3. FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

**3.1. Pagamento do Valor da Cessão:** Será devido pela Cessionária à Cedente, em contrapartida à cessão do Crédito Imobiliário, o valor total de R\$1.000,00 (um mil reais) por cada CRI integralizado, devidamente acrescidos da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Integralização ("Valor da Cessão"), após cumprimento das Condições Precedentes, a ser pago, de forma fracionada, conforme ocorra a integralização dos CRI em cada uma das Datas de Integralização, observadas as cláusulas 3.7.1 e 7.4 deste Contrato

**3.2. Resolução da Cessão:** Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 202.500 (duzentos e dois mil e quinhentos) CRI: (i) a quantidade de Debêntures prevista na cláusula 3.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas; e (ii) em decorrência do cancelamento de Debêntures referido no item "i", acima, a presente cessão do Crédito Imobiliário será proporcionalmente resolvida, de modo a abarcar tão somente a parcela do Crédito Imobiliário necessária para conferir lastro aos CRI.

**3.3. Valor Efetivo da Cessão:** Em razão da possibilidade de Resolução da Cessão, o Valor da Cessão efetivamente pago à Cedente poderá ser inferior às debêntures inicialmente emitidas, as

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18



Página 11 de 36



quais perfazem a quantia de, nesta data, R\$202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais), de forma a refletir a efetiva colocação dos CRI no âmbito da Oferta, observado que a subscrição e integralização dos CRI poderão ocorrer de forma parcial, na forma a ser prevista no Termo de Securitização e no prospecto da Oferta.

**3.4. Comunicação do Valor Efetivo da Cessão:** O valor definitivo da cessão aqui instrumentalizada será fixado em comunicação por escrito, nos termos do Anexo I a este Contrato de Cessão, firmada pela Cedente e pela Devedora e enviada à Cessionária em até 1 (um) Dia Útil após o encerramento da Oferta, sem a necessidade da celebração de aditamento ao presente Contrato.

**3.5. Condições precedentes para o pagamento do Valor da Cessão.** O pagamento do Valor da Cessão somente será realizado pela Cessionária, após o atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) perfeita formalização dos documentos necessários para a concretização da emissão dos CRI e das Debêntures, bem como da Oferta, incluindo, sem limitação, os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;
- (ii) arquivamento, publicação, e perfeita formalização das atas das reuniões do conselho de administração da Devedora realizadas em 23 de fevereiro de 2017 e em 04 de abril de 2017, as quais aprovaram a emissão das Debêntures;
- (iii) arquivamento e perfeita formalização da ata da reunião de sócios da Cedente, a qual aprovou a subscrição das Debêntures e a cessão do Crédito Imobiliário à Cessionária;
- (iv) o registro deste Contrato de Cessão nos competentes cartórios de títulos e documentos dos domicílios das Partes e dos intervenientes anuentes;
- (v) depósito da CCI no âmbito da CETIP na conta titulada pela Cessionária;
- (vi) registro da Oferta dos CRI para distribuição no mercado primário na CETIP e negociação no mercado secundário na CETIP;
- (vii) concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400;
- (viii) emissão, subscrição e integralização de CRI, observado o Montante Mínimo, na forma disciplinada no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização, de forma proporcional à fração do Valor de Cessão que será paga;
- (ix) manutenção da plena existência, validade, eficácia e exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e das Debêntures até a respectiva Data de Integralização, inclusive;
- (x) recebimento pelo Coordenador Líder de parecer legal sem ressalvas e de forma satisfatória, elaborado por assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta, em até 1 (um) Dia Útil antes da primeira Data de Integralização;
- (xi) não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação; e
- (xii) não imposição de exigências pela CETIP, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável.

**3.5.1.** O não cumprimento, em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, pela Devedora, da totalidade das Condições Precedentes, acarretará a rescisão de pleno direito deste Contrato de Cessão, não produzindo quaisquer efeitos de

TEXT\_SP - 13060420v1 6947,18

11-11-2017  
RUA BOA VISTA

Página 12 de 36

1296131

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
2º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS



direito, sem qualquer ônus às Partes, exceto no que se refere às comissões devidas nos termos dos demais Documentos da Operação, bem como do pagamento das Despesas da Emissão, conforme aplicáveis. O presente prazo poderá ser prorrogável por igual período a exclusivo critério da Cessionária. Na hipótese de resolução do presente Contrato na hipótese aqui prevista, todos os CRI serão resgatados pela Cessionária.

**3.6. Razão Determinante.** A Devedora, a Cedente e a Cessionária reconhecem que a emissão das Debêntures e o crédito por elas representado, bem como a presente cessão onerosa do Crédito Imobiliário, nos termos do preâmbulo, têm por razão determinante a Operação de Securitização.

**3.7. Forma de Pagamento.** Observada a cláusula 3.1, acima, o pagamento do Valor da Cessão será realizado em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED, pela Cessionária em favor da Devedora, a qual receberá o Valor da Cessão por conta e ordem da Cedente, na conta corrente nº 59955-6 de titularidade da Devedora, mantida na agência nº 0587 do Itaú Unibanco S.A. (341).

**3.7.1.** Observada a cláusula 3.1, acima, o pagamento do Valor da Cessão será realizado em cada Data de Integralização, caso ocorra mais de uma, sem a incidência de qualquer taxa de desconto, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 17h30 (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 17h31 (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

**3.7.2.** O pagamento de cada parcela do Valor da Cessão, conforme a integralização dos CRI, nos termos da cláusula 3.1, acima, implicará, para todos os fins, a integralização das Debêntures em quantidade proporcional ao Valor da Cessão devido, independentemente das hipóteses de retenção do pagamento do Valor da Cessão previstas nos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as Despesas.

**3.8. Transferência de Recursos e/ou Crédito Imobiliário.** Quaisquer transferências de recursos e/ou Crédito Imobiliário da Cessionária à Cedente e/ou à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Cessionária líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Cessionária os benefícios fiscais desses rendimentos.

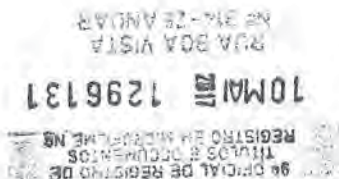
#### 4. DESTINAÇÃO E VINCULAÇÃO DOS RECURSOS

**4.1. Destinação dos Recursos pela Devedora.** Os recursos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados para o financiamento de construção imobiliária dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, devendo a Devedora transferir os recursos para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que tais SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, na forma e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**4.2. Vinculação dos Pagamentos.** O Crédito Imobiliário, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora, da Cedente e/ou da Cessionária até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, o Crédito Imobiliário e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

- (i) constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Cessionária em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18



Página 13 de 36



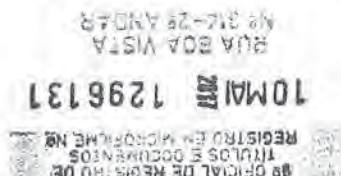
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito do Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando, os custos do Custodiante e do Agente Fiduciário dos CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária, observados os fatores de risco a serem previstos nos prospectos preliminar e definitivo da Oferta;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco a serem previstos nos prospectos preliminar e definitivo da Oferta; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme disposição a ser prevista no Termo de Securitização.

#### 5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

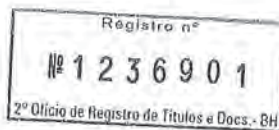
5.1. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou neste Contrato de Cessão, a Devedora se obriga a:

- (i) dar ciência, por escrito, e fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos e condições dos documentos indicados no item (i) da cláusula 2.5.2, acima;
- (ii) manter a Cessionária informada em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento de qualquer ato ou fato que possa afetar a existência, a validade, a eficácia e a exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, das Debêntures, deste Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização;
- (iii) (a) adotar, em melhores esforços, todas as providências para manter válidas e eficazes as declarações contidas na cláusula 6ª, abaixo; e (b) informar a Cessionária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre qualquer ato ou fato que possa afetar a correção de qualquer das referidas declarações;
- (iv) fornecer, à Cessionária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de solicitação, todos os dados, informações e/ou documentos relativos à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou a este Contrato de Cessão, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento de obrigações perante os titulares de CRI, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Cessionária, conforme o caso, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;
- (v) comunicar à Cessionária, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do seu conhecimento, acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, o cumprimento de qualquer de suas obrigações na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Contrato de Cessão;
- (vi) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e demonstrações (consolidadas, se aplicável), observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações aplicáveis e as regras emitidas pela CVM, devidamente auditadas por auditor independente registrado na CVM;
- (vii) encaminhar à Cessionária, caso não esteja publicamente divulgada no site da CVM ou da Devedora, em até 90 (noventa) dias após o encerramento de seu exercício social, cópia de suas demonstrações financeiras (consolidadas, se aplicável) auditadas, preparadas na forma indicada pelo item (vi), acima, acompanhadas de suas respectivas notas explicativas e relatório dos auditores

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18



Página 14 de 36



independentes;

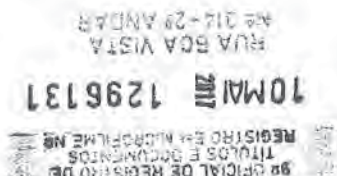
- (viii) manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;
- (ix) comunicar, à Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, a ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x) encaminhar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para subsequente encaminhamento aos titulares de CRI, na mesma data que divulgado como fato relevante, ou no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a deliberação de acionistas, caso a matéria não seja objeto de divulgação ao mercado como fato relevante, qualquer negócio jurídico ou medida que possa afetar, de forma material, o cumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou neste Contrato de Cessão;
- (xi) participar das assembleias de titulares de CRI sempre que assim solicitado pela Cessionária;
- (xii) realizar e pagar todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização dos negócios jurídicos avençados nos Documentos da Operação;
- (xiii) reembolsar a Cessionária pelas despesas ou custas eventualmente incorridas em até 5 (cinco) Dias Úteis, nas hipóteses previstas neste Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização;
- (xiv) prover todos e quaisquer recursos necessários para que a Cessionária possa realizar os resgates e cancelamento de CRI previstos nos Documentos da Operação;
- (xv) monitorar trimestralmente, o relatório de classificação de risco da Oferta a ser emitido pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., entre a Data de Emissão e a data de vencimento dos CRI, arcando com os respectivos custos, observado que a agência de classificação de risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de assembleia dos titulares de CRI mediante notificação ao Coordenador Líder, à Cessionária e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da agência de classificação de risco, observada em qualquer hipótese a obrigação de monitoramento trimestral do relatório de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) a MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (ii) a FITCH RATINGS BRASIL LTDA., agência de classificação de risco com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.

**5.2.** Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste Contrato de Cessão, a Cedente obriga-se a efetuar, de acordo com as regras contábeis aplicáveis nos termos da lei e regulamentação brasileiras, os respectivos lançamentos contábeis necessários à caracterização da cessão definitiva, irrevogável e irretroatável, do Crédito Imobiliário à Cessionária.

**5.3.** Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste Contrato de Cessão, a Cessionária obriga-se a:

- (i) constituir Patrimônio Separado sobre o Crédito Imobiliário e a Conta Centralizadora, observadas as regras aplicáveis ao regime fiduciário, nos termos previstos na Lei 9.514 e do Termo de Securitização;

TEXT\_SF - 13060420v1 6947.18



Página 15 de 36



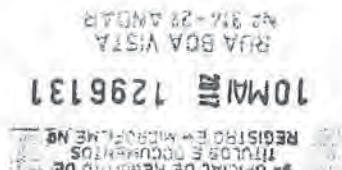
- (ii) afetar o Crédito Imobiliário e a Conta Centralizadora à respectiva emissão e série dos CRI;
- (iii) cobrar e receber o pagamento do Crédito Imobiliário na Conta Centralizadora;
- (iv) convocar assembleia dos titulares de CRI, sempre que necessário, observadas as regras previstas no Termo de Securitização;
- (v) informar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da publicação dos editais de convocação, a respeito das convocações das assembleias gerais de titulares de CRI;
- (vi) efetuar todas as formalizações necessárias à completa regularização da emissão dos CRI, no que lhe couber, quando assim exigido na Escritura de Emissão de Debêntures, neste Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização, às expensas da Devedora;
- (vii) sempre que solicitada, apresentar, ou requerer que a Cedente e/ou a Devedora apresente, ao Agente Fiduciário dos CRI, informações, declarações e quaisquer outros documentos necessários relacionados ao cumprimento dos deveres previstos na cláusula 5.1, acima, nos prazos lá previstos;
- (viii) controlar a evolução do Crédito Imobiliário, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, apurando e informando à Devedora os valores por elas devidos no âmbito da Escritura e deste Contrato de Cessão; e
- (ix) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título da indenização, deles dando quitação, conforme aplicável.

#### 6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. São razões determinantes deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização as declarações prestadas a seguir pela Devedora na data de assinatura deste Contrato de Cessão:

- (i) está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, a celebrar o presente Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação e a cumprir com todas as obrigações neles previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Devedora, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (ii) é companhia atuante no ramo de construção civil e imobiliário, especialmente na construção de empreendimentos habitacionais;
- (iii) a celebração deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como o cumprimento das obrigações neles previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Devedora;
- (iv) é sociedade por ações devidamente organizada e constituída, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (v) as pessoas que representam a Devedora na assinatura deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação têm poderes bastantes para tanto;
- (vi) todas as informações da Devedora, prestadas no âmbito deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18



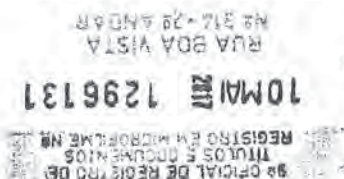
Página 16 de 36



suficientes e a Devedora se responsabiliza por tais informações prestadas;

- (vii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Debêntures, nos termos da legislação aplicável e da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Contrato de Cessão;
- (viii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 400, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
- (ix) este Contrato de Cessão, os demais Documentos da Operação e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (x) a emissão das Debêntures, a celebração deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, o cumprimento das obrigações neles previstas e a realização da Operação de Securitização: (a) não infringem o estatuto social da Devedora, ou qualquer (1) norma aplicável à Devedora, contrato ou instrumento do qual a Devedora e/ou qualquer de seus controladores, controladas, e/ou coligadas, conforme a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Afiladas"), seja parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Devedora e/ou qualquer de suas Afiladas; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Devedora e/ou qualquer de suas Afiladas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Devedora e/ou qualquer de suas Afiladas, que não os previstos neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação;
- (xi) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento e/ou tal questionamento de boa-fé não possa causar um efeito adverso relevante na situação operacional, econômica e financeira da Devedora, de modo que afete adversamente a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;
- (xii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a falha em obter tais instrumentos não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular;
- (xiii) (a) cumpre o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, de modo que não afete adversamente a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito das Debêntures e deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação; (b) adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular; (c) cumpre as determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, exceto aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer efeito adverso relevante no

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18



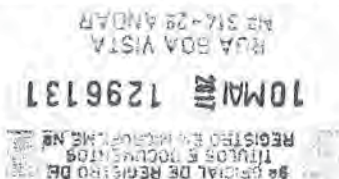
Página 17 de 36



exercício de suas atividades de forma regular; e (d) é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures, isentando desde já a Cessionária de quaisquer responsabilidades, ressalvada a possibilidade de regresso contra os proprietários anteriores quanto a fatos pregressos que tenham sido identificados pela Devedora após a aquisição dos imóveis aos quais serão destinados aos recursos das Debêntures;

- (xiv) inexistente, para fins de formalização deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou descumprimento de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Debêntures, este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação e/ou os CRI;
- (xv) não tomou e não tomará quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis que tenham sido ou venham a ser financiados com recursos oriundos das Debêntures. Ressalva-se, contudo, o direito da Devedora de contratar o financiamento dos recursos complementares da parte correspondente às despesas a incorrer que não forem supridas por meio das Debêntures, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis descritos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xvi) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, dos CRI, deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Debêntures e deste Contrato de Cessão;
- (xvii) está adimplente com o cumprimento das suas obrigações constantes deste Contrato de Cessão, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nos Documentos da Operação;
- (xviii) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;
- (xix) não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Devedora previstas nas Debêntures;
- (xx) as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas, datadas de 31 de dezembro de 2016 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Devedora naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Devedora;
- (xxi) as opiniões e análises expressas no Formulário de Referência da Devedora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes, são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- (xxii) as informações constantes do Formulário de Referência da Devedora nos termos da Instrução CVM 480 e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na Internet são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Devedora;

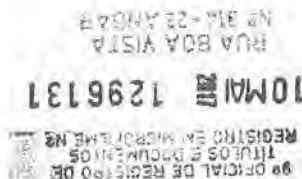
TEXT\_SP - 13060420v1.6947.18



Página 18 de 36



- (xxiii) exceto por aqueles mencionados no Formulário de Referência da Devedora, nas suas demonstrações financeiras e informações trimestrais disponibilizadas à CVM e ao mercado, a Devedora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a afetar a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;
- (xxiv) as informações a respeito da Devedora prestadas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Devedora;
- (xxv) respeita a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental") e que a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;
- (xxvi) possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta operação e entendem os riscos inerentes a tal operação;
- (xxvii) não há ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Direcional, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Devedora;
- (xxviii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Devedora, por seus controladores, por suas controladas e por suas coligadas;
- (xxix) (a) envida os melhores esforços para que seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Devedora, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), conforme aplicável; (b) absteu-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Cessionária, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos à Cessionária exclusivamente por meio de transferência bancária;
- (xxx) está em fase de implementação de política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando a, as Leis Anticorrupção realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços, sendo que a Cessionária entende que a política própria, quando implementada, atenderá aos requisitos das Leis Anticorrupção;





(xxxi) até a presente data, não tem conhecimento da ocorrência das seguintes hipóteses: (a) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

6.2. São razões determinantes deste Contrato de Cessão as declarações prestadas a seguir pela Cedente:

- (i) não se encontra impedida de realizar a cessão do Crédito Imobiliário, o que inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas;
- (ii) é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento, de acordo com a legislação aplicável;
- (iii) a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
- (iv) os signatários do presente Contrato de Cessão têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
- (v) a Escritura de Emissão de Debêntures e o Crédito Imobiliário existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, e a cessão do Crédito Imobiliário não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou ainda fraude falimentar;
- (vi) não se encontra impedida de realizar a cessão do Crédito Imobiliário, que incluem, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas do Crédito Imobiliário assegurados à Cedente nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vii) o Valor da Cessão acordado entre as Partes, na forma deste Contrato de Cessão, representa o valor econômico do Crédito Imobiliário, calculado com base nos termos e condições atuais das Debêntures, tendo sido calculado no contexto da Operação de Securitização;
- (viii) o Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão ou de realizar a cessão definitiva do Crédito Imobiliário e a transferência das Debêntures, na forma aqui prevista;
- (ix) a celebração deste Contrato de Cessão e a subscrição das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Cedente seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer Ônus sobre

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18

10MAI 12 12:26:13  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
RUA BOA VISTA  
12-314-28 ANO 12

Página 20 de 36



qualquer ativo ou bem da Cedente, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou  
(c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

- (x) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Cedente, de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão;
- (xi) não tem conhecimento, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, da existência de processos administrativos e judiciais em que a Cedente seja parte;
- (xii) os balanços patrimoniais da Cedente elaborados desde a sua constituição, bem como as correspondentes demonstrações de resultado da Cedente referentes aos exercícios à época encerrados, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Cedente nas aludidas datas e os resultados operacionais da Cedente referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Cedente, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Cedente;
- (xiii) a Cedente tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Cedente não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;
- (xiv) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Cedente em prejuízo da Cessionária;
- (xv) está ciente da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições deste Contrato de Cessão;
- (xvi) tendo em vista a cessão do Crédito Imobiliário para a Cessionária, está ciente e concorda que não poderá compensar quaisquer outros créditos ou débitos que detenha ou venha a deter contra ou em favor da Devedora ou da Cessionária com o Crédito Imobiliário ora cedido à Cessionária; e
- (xvii) as Debêntures e o Crédito Imobiliário representam obrigações existentes nos termos contratados e, ainda, nas datas de subscrição e integralização dos CRI existirão e serão válidos, e são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que possam obstar a cessão do Crédito Imobiliário e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados ao Crédito Imobiliário.

**6.3.** São razões determinantes deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização as declarações a seguir da Cessionária:

- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM, nos termos do artigo 3º da Lei 9.514, devidamente autorizada a emitir certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Instrução CVM 414, estando em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
1296131  
SUA BOA VISTA  
Nº 314-28 ANDAR

Página 21 de 36



- (iii) os signatários do presente Contrato de Cessão têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) até a data de assinatura do presente Contrato de Cessão, sua situação econômica, financeira e patrimonial não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- (v) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer: (a) contrato ou negócio jurídico de que sejam parte, ou a que estejam vinculadas, a Cessionária e suas Partes Relacionadas, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; (b) norma a que quaisquer das pessoas do item anterior, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; e (c) de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete qualquer das pessoas do item (a), acima, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;
- (vi) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização do Crédito Imobiliário, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 9.514;
- (vii) o Crédito Imobiliário a ser adquirido de acordo com este Contrato de Cessão destina-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI no contexto da Operação de Securitização, e serão mantidos em Patrimônio Separado a ser constituído pela Cessionária e a Conta Centralizadora, sob regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514;
- (viii) (a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamentos judiciais por parte de Investidores;
- (ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, os eventos que podem resultar em vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures, caso em que o Crédito Imobiliário se tornará exigível perante a Devedora; e
- (x) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Cessionária de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste Contrato de Cessão.

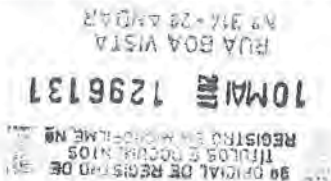
**6.4.** As Partes obrigam-se à: (i) manter, em melhores esforços, as declarações prestadas no âmbito desta cláusula 6ª verdadeiras até o resgate dos CRI e do pagamento integral de todos os valores devidos a seus titulares, conforme previsto no Termo de Securitização; e (ii) comunicar à outra Parte em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento caso qualquer de suas declarações deixe de refletir a realidade, inclusive por motivo que a torne incorreta, inverídica, insuficiente e/ou inconsistente, com a descrição, se for o caso, da solução adotada.

## **7. DESPESAS**

**7.1.** Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora, a qual deverá efetuar os respectivos pagamentos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação a ser enviada pela Cessionária, não havendo prioridade de recebimento.

**7.1.1.** Incluem-se dentre as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18



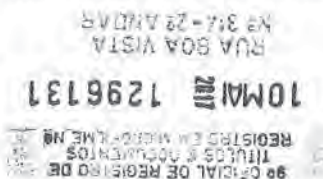
Página 22 de 36



pela Devedora, sem limitação, as despesas *flat* descritas no Anexo II ao presente Contrato e as seguintes despesas ("Despesas Ordinárias"):

- (i) todos os emolumentos e declarações de custódia da CETIP relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração da Cessionária pela emissão dos CRI, no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais) a ser descontada do pagamento do Valor da Cessão, inclusive em caso de rescisão do presente Contrato de Cessão. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (iii) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Cessionária, no valor mensal de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M no período anterior, sendo que a primeira parcela será descontada do pagamento do Valor da Cessão, e as demais serão pagas mensalmente pela Devedora diretamente à Cessionária. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. O montante relacionado a administração do Patrimônio Separado terá um acréscimo de 100% (cem por cento) em caso de vencimento antecipado;
- (iv) remuneração, a ser paga ao Custodiante, nos seguintes termos:
  - (a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$3.873,82 (três mil oitocentos e setenta e três reais e oitenta e dois centavos), a ser descontado do pagamento do Valor da Cessão;
  - (b) pela custódia da CCI, será devido o valor mensal de R\$2.448,26 (dois mil quatrocentos e quarenta e oito reais e vinte e seis centavos), a ser descontado do pagamento do Valor da Cessão;
  - (c) o pagamento dos valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima já estão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS;
- (v) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:
  - (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, será devido o valor semestral de R\$6.087,44 (seis mil oitenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), a ser descontado do pagamento do pagamento do Valor da Cessão; e
  - (b) o pagamento dos valores devidos no âmbito do subitem (a) acima já está acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social -

TEXT\_SP - 13060420V1 6947.18



Página 23 de 36



COFINS;

- (vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, suas Controladas e/ou às suas coligadas, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (vii) despesas relativas à abertura e manutenção de contas vinculadas e custos relacionados à assembleia dos titulares de CRI;
- (viii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (ix) despesas com a gestão, cobrança, contratação e classificação de risco, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração; e
- (x) despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à CETIP e ANBIMA.

**7.1.2.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Cessionária e/ou o Agente Fiduciário dos CRI continuarem exercendo as suas funções, as Despesas Ordinárias previstas na cláusula 7.1.1, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

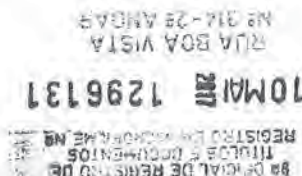
**7.2.** Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 7.1 acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, na forma da cláusula 7.1, acima, sendo que caso os pagamentos sejam efetivados pela Cessionária, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Cessionária, inclusive as seguintes despesas incorridas ou a incorrer pela Cessionária, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais ("Despesas Extraordinárias" e, em conjunto com as Despesas Ordinárias, "Despesas").

**7.2.1.** Sem prejuízo do acima disposto será constituído pela Cessionária, com recursos da Devedora, um fundo de despesas no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas Extraordinárias, quando estas não forem arcadas diretamente pela Devedora ("Fundo de Despesas").

**7.2.1.1.** O Fundo de Despesas poderá ser aplicado em títulos de baixo risco de crédito.

**7.2.1.2.** Em caso de utilização parcial ou total do Fundo de Despesas, a Devedora deverá recompô-lo em até 5 (cinco) Dias Úteis de notificação neste sentido enviada pela Cessionária.

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18



Página 24 de 36





limitando, as seguintes hipóteses: (i) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, da Escritura de Emissão de Debêntures ou deste Contrato de Cessão sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte, (ii) caso as Debêntures ou os Créditos Imobiliários sejam parcial ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais; e (iii) caso a Escritura de Emissão de Debêntures ou este Contrato de Cessão seja resiliado, rescindido, resolvido ou de qualquer forma extinto.

**8.1.1.** Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cessionária e/ou qualquer de suas Partes Relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, suas Controladas e/ou a suas coligadas, a Devedora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Cessionária, como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo contratar advogado específico para defesa da Cessionária a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

**8.1.2.** A obrigação de indenização prevista nesta cláusula 8.1, acima, abrange, inclusive: (i) o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Cessionária, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, e/ou pela Cedente, se for o caso, bem como por suas Partes Relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato de Cessão; e (ii) perdas decorrentes de eventual submissão da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Crédito Imobiliário a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou ao Crédito Imobiliário, que implique qualquer ônus adicional à Cessionária e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado.

**8.2.** A Devedora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações deste Item no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Cessionária, Cedente e/ou Parte Relacionada indenizável.

**8.3.** As estipulações de indenização aqui previstas deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente Contrato de Cessão.

## 9. REGISTRO EM CARTÓRIO

**9.1.** O registro deste Contrato de Cessão, bem como a averbação de eventuais aditamentos, em cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas dos domicílios das Partes, às expensas da Devedora, deverão ser comprovados pela Devedora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados de sua respectiva assinatura, mediante o envio deste contrato devidamente registrado à Cessionária.

**9.2.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 9.1, acima, e de vencimento antecipado das Debêntures, caso a Devedora, ao término do prazo acordado, ainda não tenha requerido o registro, poderá a Cessionária, além tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Devedora, nos termos da cláusula 7ª, acima.

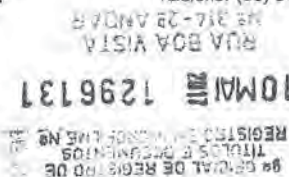
## 10. COMUNICAÇÕES

**10.1.** Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

(i) Para a Cessionária:  
**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**  
Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi  
São Paulo – SP, CEP: 04533-004  
At.: Sra. Juliane Effting  
Telefone: (11) 3320-7472  
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br

(ii) Para a Cedente:  
**PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
Rua dos Otoni, 177  
Belo Horizonte – MG, CEP: 30150-270  
At.: Sr. José Carlos Wollenweber Filho.  
Telefone: (31) 3431-5510

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18



Página 26 de 36



E-mail: ri@direcional.com.br

(iii) Para a Devedora:  
**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**  
Rua dos Otoni, 177  
Belo Horizonte - MG, CEP: 30150-270  
At.: Sr. José Carlos Wollenweber Filho  
Telefone: (31) 3431-5510  
E-mail: ri@direcional.com.br

**10.2.** As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com aviso de recebimento; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento.

**10.3.** A mudança, por uma parte signatária do presente instrumento, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Contrato de Cessão.

#### **11. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**11.1.** Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei ou em negócio jurídico, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Contrato de Cessão não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Contrato de Cessão.

**11.2.** A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

**11.3.** Este Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

**11.4.** É vedada a cessão e/ou promessa de cessão, por qualquer das Partes dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte. A Devedora não poderá prometer, ceder, gravar ou transgredir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da Cessionária, mediante prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral. Não obstante, fica desde já a Cessionária autorizada a ceder e/ou transferir o Crédito Imobiliário oriundo das Debêntures, total ou parcialmente, a qualquer terceiro, para a finalidade de liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses expressamente previstas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos e condições lá determinados.

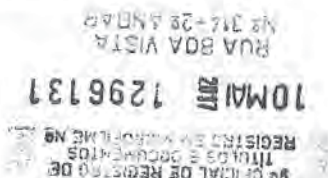
**11.5.** Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**11.6.** Este Contrato de Cessão, em conjunto com o Termo de Securitização a ser celebrado, a Escritura de Emissão de Debêntures e os demais Documentos da Operação, constituem o integral entendimento entre as Partes.

**11.7.** Os tributos incidentes sobre as obrigações da Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Contrato de Cessão, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Devedora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Cedente (mesmo após a realização da cessão onerosa definitiva do Crédito Imobiliário), nos termos aqui previstos, e à Cessionária, em decorrência das Debêntures e deste Contrato de Cessão. Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou demais valores que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma,

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18

Página 27 de 36





caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Devedora e/ou a Cessionária, conforme o caso, tiver que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Contrato de Cessão, quaisquer tributos e/ou taxas, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a serem apresentados contra si, pela Cedente e/ou pela Cessionária, pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais valores, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Contrato de Cessão, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Cedente e/ou pela Cessionária, sob pena de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures.

**11.8.** As palavras e as expressões sem definição neste Contrato de Cessão, e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização a ser celebrado, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

**11.9.** No caso de mora no cumprimento de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato de Cessão incidirão, sobre os valores em atraso, os Encargos Moratórios, nos termos da cláusula 4.7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.

**11.10.** Nos termos da cláusula 7ª, acima, a Devedora desde já reconhece que todos os custos e despesas de sua responsabilidade aqui previstos deverão ser arcados com recursos próprios, que não poderão, direta ou indiretamente, atingir os valores que integram ou devam integrar o Patrimônio Separado. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Cessionária poderá prosseguir conforme previsto na cláusula 7.5, acima, bem como promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

**11.11.** As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

## **12. TUTELA ESPECÍFICA**

**12.1.** Este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ("Novo Código de Processo Civil") e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Novo Código de Processo Civil.

## **13. PRAZO DE VIGÊNCIA**

**13.1.** O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação da totalidade dos CRI e cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias previstas neste Contrato.

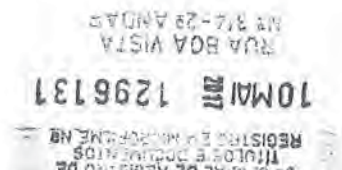
## **14. LEI E FORO**

**14.1.** As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.

**14.2.** Este Contrato de Cessão rege-se pelas leis da República Federativa do Brasil.

**14.3.** Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as disputas oriundas ou relacionadas com este Contrato de Cessão.

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18



Página 28 de 36

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO.  
SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]

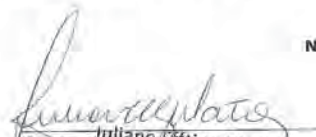
TEXT SP - 13060420v1 6947.18

10 MAY 1967 12 29 13 17  
RUA BOA VISTA  
45 314-22 41002

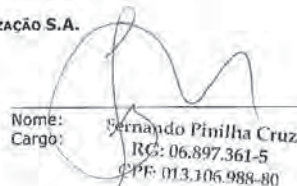
Página 29 de 36



(Página de Assinaturas 01 de 04 do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", celebrado em 09 de maio de 2017, entre a Nova Securitização S.A., a Direcional Engenharia S.A. e a Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

  
Nome: Juliane Effting Matias  
Cargo: RG: 34.309.220-7  
CPF: 311.818.988-62

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

  
Nome: Fernando Pinilha Cruz  
Cargo: RG: 06.897.361-5  
CPF: 013.106.988-80

TEXT\_SP = 13060420V1 6947.18

10MAI 1296131  
RUA BOA VISTA  
512 311-22 ANTONIA

SA OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MONTE CARLO

Página 30 de 36

48



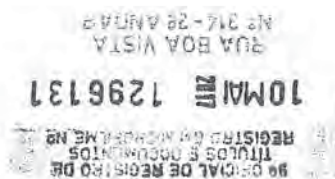
(Página de Assinaturas 02 de 04 do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", celebrado em 09 de maio de 2017, entre a Nova Securitização S.A., a Direcional Engenharia S.A. e a Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

Mariana M de Sousa Mendes  
Nome: MARIANA MOTA MARQUES DE SOUSA  
Cargo: PROCURADORA

Almeida Gomes de Souza  
Nome: Almeida Gomes de Souza  
Cargo: PROCURADOR

TEXT\_SP - 13060420v1.6947.18



Página 31 de 36



(Página de Assinaturas 03 de 04 do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", celebrado em 09 de maio de 2017, entre a Nova Securitização S.A., a Direcional Engenharia S.A. e a Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

**PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Mariana M. de Sousa Viana

Nome: MARIANA MOTA MARQUES DE SOUSA VIANA

Cargo: PROCURADORA

Rafaela Rocha de Souza

Nome: RAFAELA ROCHA DE SOUZA

Cargo: PROCURADORA

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18

10MAI 2017 1296131

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS Nº

Página 32 de 36



(Página de Assinaturas 04 de 04 do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", celebrado em 09 de maio de 2017, entre a Nova Securitização S.A., a Direcional Engenharia S.A. e a Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

#### TESTEMUNHAS

Nome: Giovane Machado Borges  
RG: 59.351.418-X  
CPF: 066.307.056-29

Nome: Tomás H.R.V. Bysma  
RG: 8339920 SSP/PE

90	9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 08.157.387/0001-28
Emol.	R\$ 10.132,86
Estado	R\$ 2.879,89
Ipsop	R\$ 1.971,11
R. Civil	R\$ 533,30
T. Justiça	R\$ 695,43
M. Público	R\$ 486,38
Iss	R\$ 212,38
Total	R\$ 16.911,35
Selo e duas Recolhidos p/verba	

Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial  
Ricardo Neresio - Oficial Substituto

2º RTD - 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos  
Ponto de Registro: 112 - (31) 3524.1780 - (0844) 30140-100  
2º RTD - BH - 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos  
Visto processado em 10/05/2017, em microfilme  
Certifico que o presente documento apresentado hoje neste  
2º RTD - BH, foi protocolado, registrado, microfilmado e  
digitalizado sob o nº **1236901** - Lv.: B  
O referido é verdade. Dou fé.  
Belo Horizonte, 16 de Maio de 2017.  
( ) GUSTAVO SERGIO DO AMARAL - OFICIAL  
( ) JULIANE DE OLIVEIRA LUCHÃO DO AMARAL - OF. SUBSTITUTA  
SUBSTITUTOS: ( ) ALYSSA JARRETE O. DO AMARAL ( ) JOSE LUIZ RODRIGUES ( ) DANIELLE B. PEREIRA ASSUNÇÃO  
PODER JUDICIÁRIO-TJMG-CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  
2º Ofício Registro de Títulos e Documentos - BHta./MG  
Selo Eletrônico Nº **8KH62162**  
Cód. Seg.: **8990.8502.5385.4088**  
Quantidade de atos Praticado(s): 033  
Emol.: R\$ 1.193,90, T.F.J.: R\$ 397,71, Rec.: R\$ 71,44  
Valor Final: R\$ 1.663,05  
Consulte a validade deste selo no site:  
<https://selos.tjmg.jus.br>

2º RTD - BH  
2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos  
Este documento principal possui outro(s)  
a ele integrante(s) contendo **03** lauda(s).

TEXT\_SP - 13060420v1 6947,18

10MAI 1296131

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Página 33 de 36



ANEXO I — MODELO DE NOTIFICAÇÃO DO VALOR EFETIVO DA CESSÃO

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18

10MAI 1296131  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
2º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

Página 34 de 36

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten mark]*  
*[Handwritten mark]*



À

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215  
CEP 04533-004, Itaim Bibi, São Paulo - SP.  
At.: Sra. Juliane Effting

**REF.: CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO ÂMBITO DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO DA 25ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

Prezados Srs.,

1. Referimo-nos ao "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), celebrado em 09 de maio de 2017, entre a Nova Securitização S.A. ("Emissora"), a Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Cedente") e a Direcional Engenharia S.A. ("Devedora"), o qual instrumentaliza a cessão de crédito imobiliário oriundo de debêntures emitidas pela Devedora nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quilografária, da Direcional Engenharia S.A." ("Crédito Imobiliário", "Debêntures" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente), para vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da 25ª série da 1ª emissão da Emissora ("CRI"), distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta").

2. Em atendimento à cláusula 3.4 do Contrato de Cessão, tendo em vista a subscrição e integralização de [•] ([•]) CRI no âmbito da Oferta, vem a Devedora e a Cedente comunicar à Emissora que será efetivamente cedido à Emissora o Crédito Imobiliário oriundo de [•] ([•]) Debêntures, para conferir lastro à emissão dos CRI.

3. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta notificação terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão.

4. Sendo o que nos cumpria para o momento, subscrevemos.

**PORTO UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**De Acordo:**

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

TEXT\_SP - 13060420v1 6947.18

10MAY 12 12:26:13

Página 35 de 36

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Registro nº  
**Nº 1236901**  
 2º Ofício de Registro de Títulos e Docs. - BH

**ANEXO II — DESPESAS FLAT**

DESPESAS FLAT	
REFERÊNCIA DA DESPESA	VALOR
Taxa de análise do CRI na Cetip	R\$14.714,36
Taxa de registro do CRI na Cetip	0,00233% do valor de emissão
Taxa de Registro do CRI no MDA	Conforme tabela A (abaixo)
Taxa de registro do CRI na CVM	0,05% do valor de emissão
Taxa de registro da CCI	0,00932% do valor da emissão

TABELA A - Taxa de Registro do CRI no MDA		
Distribuições	%	Adicional
De R\$0,00 a R\$50.000.000,00	0,0011660%	-
De R\$50.000.000,01 a R\$250.000.000,00	0,0010495%	R\$583,09

2º RTD - BH  
 Final do(s) documento(s) integrante(s) com 03 lauda(s).

TEXT\_SP - 13060420v1 6947,18

10MA 1296131  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 312 - 2º ANDAR  
 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Página 36 de 36

## **ANEXO VI**

---

- RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

25 de maio de 2017

**S&P Global Ratings atribui rating final 'brA+ (sf) CW negativo' à 25ª série da 1ª emissão de CRIs da Nova Securitização S.A. (Risco Direcional Engenharia)**

**Analista principal:**

Henrique Sznirer, São Paulo, 55 (11) 3039-9723, henrique.sznirer@spglobal.com

**Contato analítico adicional:**

Hebbertt Soares, São Paulo, 55 (11) 3039-9742, hebbertt.soares@spglobal.com

**Líder do comitê de rating:**

Facundo Chiarello, Buenos Aires, 54 (11) 4891-2134, facundo.chiarello@spglobal.com

**Resumo**

- A 25ª série da 1ª emissão de CRIs da Nova Securitização S.A. (Nova Securitização) será lastreada por uma debênture devida pela Direcional Engenharia S.A. (Direcional Engenharia).
- Atribuímos o rating final 'brA+ (sf) CW negativo' à 25ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Nova Securitização após o recebimento dos documentos finais da operação.
- O rating da 25ª série da 1ª emissão de CRIs a ser realizada pela Nova Securitização reflete nossa avaliação sobre a qualidade de crédito da Direcional Engenharia como a única devedora do ativo que lastreia a operação e do Banco Bradesco S.A. (Bradesco) como provedor da conta bancária dos CRIs.

**Ação de Rating**

**São Paulo (S&P Global Ratings), 25 de maio de 2017** – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating final 'brA+ (sf) CW negativo', em sua Escala Nacional Brasil, à 25ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Nova Securitização S.A.** (Nova Securitização), após o recebimento dos documentos finais da operação.

A emissão será lastreada por debêntures emitidas e devidas pela Direcional Engenharia S.A. (Direcional Engenharia). O rating reflete nossa avaliação sobre a qualidade de crédito da Direcional Engenharia como a única devedora do ativo que lastreia a operação e do Bradesco como provedor da conta bancária dos CRIs.

Em 24 de maio de 2017, colocamos o rating atribuído à 25ª série da 1ª emissão de CRIs da Nova Securitização em *CreditWatch* negativo em função de ação similar ocorrida nos ratings do Bradesco, provedor da conta bancária da securitização. A resolução do *CreditWatch* dos CRIs dependerá do resultado da resolução do *CreditWatch* do Bradesco e da nossa avaliação do potencial impacto que uma eventual ruptura no provedor da conta bancária provocaria sobre o fluxo de caixa da securitização.

Os juros remuneratórios dos CRIs serão equivalentes à Taxa DI Over acrescida de uma sobretaxa de 0,90% ao ano. A taxa de juros das debêntures, por sua vez, refletirá os juros remuneratórios estabelecidos para os CRIs. Os juros e o principal dos CRIs serão inteiramente pagos na data de vencimento dos certificados, que ocorrerá em setembro de 2019.

#### RESUMO DA AÇÃO DE RATING

Instrumento	De	Para	Montante* (em R\$)	Vencimento Legal Final
25ª Série da 1ª Emissão de CRIs	brA+ (sf) CW Negativo (Preliminar)	brA+ (sf) CW Negativo (Final)	202,5 milhões	Setembro de 2019

\*O montante preliminar a ser emitido é de R\$ 150 milhões. O montante preliminar ainda pode ser elevado em até 35%, por meio das opções de lote adicional e de lote suplementar, totalizando R\$ 202,5 milhões.

*A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo “br” para indicar “Brasil”, e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.*

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos critérios, por isso devem ser lidos em conjunto com tais critérios. Por favor, veja os critérios de rating em [www.standardandpoors.com.br](http://www.standardandpoors.com.br) para mais informações.

## Critérios e Artigos Relacionados

### Critérios

- [Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico](#), 29 de março de 2017
- [Tabelas de mapeamento das escalas nacionais e regionais da S&P Global Ratings](#), 1º de junho de 2016
- [Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas](#), 9 de outubro de 2014
- [Ratings de Crédito nas Escalas Nacionais e Regionais](#), 22 de setembro de 2014
- [Metodologia e Premissas da Estrutura de Risco de Contraparte](#), 25 de junho de 2013
- [Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados](#), 16 de outubro de 2012
- [Metodologia de Critério Aplicada a Taxas, Despesas e Indenizações](#), 12 de julho de 2012
- [Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação](#), 31 de maio de 2012
- [Metodologia: Critérios de estabilidade de crédito](#), 3 de maio de 2010
- [Entendendo as Definições de Ratings da Standard & Poor's](#), 3 de junho de 2009

### Artigos

- [S&P Global Ratings coloca em CreditWatch negativo ratings atribuídos a vários FIDCs, CRIs e CRAs após ações similares em bancos e empresas](#), 24 de maio de 2017
- *Credit Conditions: Commodity Prices Give A Temporary Breath Of Fresh Air To Latin America, While U.S. Policy Uncertainty Lingers*, 4 de abril de 2017.
- *Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors*, 16 de Dezembro de 2016
- *Latin American Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2015: The Effects Of Regional Market Variables*, 28 de outubro de 2015.

INSTRUMENTO	DATA DE ATRIBUIÇÃO DO RATING INICIAL	DATA DA AÇÃO DE RATING ANTERIOR
<b>NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.</b>		
25ª Série da 1ª Emissão de CRIs	06 de abril de 2017	24 de maio de 2017

## INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

### Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor, clique [aqui](#) para mais informações.

### S&P Global Ratings não realiza due diligence em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou uma empresa de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de *default*) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

### Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

#### **Fontes de informação**

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

#### **Aviso de ratings ao emissor**

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política “[Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)](#)”.

#### **Frequência de revisão de atribuição de ratings**

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(seção de Revisão de Ratings de Crédito\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

#### **Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings**

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais em “[Conflitos de Interesse — Instrução Nº 521/2012, Artigo 16 XII](#)” seção em [www.standardandpoors.com.br](http://www.standardandpoors.com.br).

#### **Faixa limite de 5%**

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência apresentado em [http://www.standardandpoors.com/pt\\_LA/web/guest/regulatory/disclosures](http://www.standardandpoors.com/pt_LA/web/guest/regulatory/disclosures) o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

Copyright© 2017 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A, QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais, ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (due diligence) ou de verificação independente de qualquer informação que receba.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus sites na [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com) (gratuito), e [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) e [www.globalcreditportal.com](http://www.globalcreditportal.com) (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em [www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees).

#### Austrália

Standard & Poor's (Austrália) Pty. Ltd. conta com uma licença de serviços financeiros número 337565 de acordo com o Corporations Act 2001. Os ratings de crédito da Standard & Poor's e pesquisas relacionadas não tem como objetivo e não podem ser distribuídas a nenhuma pessoa na Austrália que não seja um cliente pessoa jurídica (como definido no Capítulo 7 do Corporations Act).

---

## **ANEXO VII**

- DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)




#### DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123 conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.342.682, e inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 21.105 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 25ª série da 1ª emissão ("Emissão" e "CRI"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o coordenador líder da distribuição pública dos CRI, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da Oferta e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em 09 de maio de 2017 ("Termo de Securitização").

São Paulo, 11 de maio de 2017.

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

  
Por: Juliane Effting Matias  
Cargo: Juliane Effting Matias  
RG: 34.309.220-7  
CPF: 311.818.988-62

  
Por: Fernando Pinjilha Cruz  
Cargo: Fernando Pinjilha Cruz  
RG: 06.897.361-5  
CPF: 018.106.988-80

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

## **ANEXO VIII**

- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 25ª série da 1ª emissão ("CRI") da Nova Securitização S.A. ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da oferta dos CRI e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em 09 de maio de 2017 ("Termo de Securitização").

São Paulo, 11 de maio de 2017.

  
Por: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
**FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA**  
Diretor

  
Por: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
**JULIO CAPUA**  
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO IX**

---

- DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, cj. 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**"), para fins de atendimento ao previsto pelo Item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e do artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 e artigo 14-C do Anexo II Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis de Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão ("**CRI**") da Nova Securitização S.A. ("**Emissora**" e "**Emissão**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que: **(i)** verificou, em conjunto com a Emissora, o coordenador líder da distribuição pública dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da oferta dos CRI e no Termo de Securitização (abaixo definido); e **(ii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflitos descritas no artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em 09 de maio de 2017 ("**Termo de Securitização**").

11 de maio de 2017

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:  
Cargo:

Flávio Scarpelli Souza  
CPF: 293.224.508-27

Por:  
Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga  
RG 15461802000-3  
009.635.843-24

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)