

DATA: 21/10/2016		BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI		Nº: [•]		
Via						
Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado, em 21/10/2016, entre a Emissora, abaixo identificada, e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, referente à 279ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("Termo").						
EMISSIONA						
Emissora:		Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23				
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Nominal Global Subscrito
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo - SP	Emissão: 21/10/2016 Vencimento Final: 10/10/2031	279ª	2ª	435 (quatrocentos e trinta e cinco)	R\$ 1.000.259,01475862 (um milhão, duzentos e cinquenta e nove reais e um milhão, quatrocentos e setenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e dois centésimos de milionésimos), na Data de Emissão.	R\$ 435.112.671,42 (quatrocentos e trinta e cinco milhões, cento e doze mil, seiscentos e setenta e um reais e quarenta e dois centavos), na Data de Emissão.
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI						
AMORTIZAÇÃO			JUROS REMUNERATÓRIOS			
Atualização Monetária		Forma de Pagamento		Taxa Efetiva	Forma de Pagamento	
Mensalmente, pelo índice de remuneração dos depósitos do FGTS, que, atualmente é a TR. Será utilizada a TR do 10º dia de cada mês.		Mensal, conforme disposto Anexo II, do Termo de Securitização.		7,7150% (sete inteiros e sete mil, cento e cinquenta décimos de milésimos por cento) ao ano.	Mensal, conforme disposto Anexo II, do Termo de Securitização.	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Lastro:		Os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias				
Forma:		Escritural				
Garantias:		Estão sendo constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão, na forma disposta no Termo: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Regime Fiduciário;</li> <li>b) Coobrigação do Cedente, conforme disposto no item 8.2., e seguintes, do Termo de Securitização; e</li> <li>c) Alienação Fiduciária, exclusivamente na hipótese de Averbação do Contrato de Cessão.</li> </ul>				
Agente Fiduciário:		Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	CNPJ/MF:	22.610.500/0001-88		
Data do Termo:		21 de outubro de 2016	Data do registro na CETIP:	[•]		
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR						
Nome ou Denominação Social:			CPF/MF ou CNPJ/MF:			
[•]			[•]			
Endereço:		Nº				
[•]		[•]				
	Cidade:	UF:	País:			
	[•]	[•]	Brasil			
CRI SUBSCRITOS						
QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR CRI		VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO			
[•]	R\$ [•] ([•]),		R\$ [•] ([•]),			
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO						

Os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, à vista, por meio do sistema de liquidação financeira da CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora

#### ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor, neste ato, declara para os devidos fins que:

- a) conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo, o qual foi firmado com fundamento no artigo 8º da Lei nº 9.514, de 21 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis, em caráter irrevogável e irretratável, na data de 21/10/2016, referente à 279ª Série da 2ª Emissão de CRI da Emissora;
- b) é investidor profissional, conforme definição artigo 9º A da Instrução CVM 539 ("Investidor Profissional") e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não-qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;
- c) tem ciência de que os CRI não contam com coobrigação da Emissora, razão pela qual o pagamento das obrigações deles decorrentes dependerá, exclusivamente, (i) da regularidade com que forem pagas as obrigações assumidas pelos Devedores nos Contratos de Financiamento, e pela Cedente e Garantidores no Contrato de Cessão; e/ou (ii) da excussão das Garantias que integram o Patrimônio Separado;
- d) leu e compreendeu integralmente a Seção "Fatores de Risco" do Termo de Securitização; e
- e) se obriga a manter suas informações cadastrais atualizadas, de acordo com a regulamentação em vigor.

O Subscritor declara ainda ter ciência de que:

- a) na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- b) os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias, sob Regime Fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- c) os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- d) na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- e) face à instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias, o Subscritor declara ainda estar de acordo com a nomeação da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88, para atuar na qualidade de Agente Fiduciário da presente Emissão;
- f) a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- g) a Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro na CVM. A Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA, apenas para fins de composição de base de dados, nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º, do Código ANBIMA e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.;
- h) em cumprimento ao artigo 7º da Instrução CVM 476, (i) a Oferta não foi registrada na CVM e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476;
- i) os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores qualificados (conforme definidos no artigo 9º B da Instrução CVM 539), depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo investidor;
- j) conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, sendo que o Subscritor declara, ainda, ter lido o Termo com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

CASO O SUBSCRITOR TENHA INTENÇÃO DE NEGOCIAR OS CRI SEM QUE AS GARANTIAS RELATIVAS AOS CRI ESTEJAM REGULARMENTE CONSTITUÍDAS, ESTE SE OBRIGA A OBTER DO NOVO INVESTIDOR, E ENCAMINHAR AO AGENTE FIDUCIÁRIO, PREVIAMENTE À NEGOCIAÇÃO, DECLARAÇÃO, POR ESCRITO, DE QUE (I) ENCONTRA-SE CIENTE DE QUE O INVESTIDOR ORIGINAL AUTORIZOU A LIQUIDAÇÃO DA OPERAÇÃO SEM QUE AS GARANTIAS ESTIVESSEM DEVIDAMENTE CONSTITUÍDAS; (II) EXIME A EMISSORA, O AGENTE FIDUCIÁRIO E O BANCO BRADESCO BBI S.A. DE TODA E QUALQUER RESPONSABILIDADE DEVIDO À NÃO CONSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS; E (III) COMPROMETE-SE A OBTER AS MESMAS DECLARAÇÕES DO NOVO INVESTIDOR, CASO TENHA A INTENÇÃO DE NEGOCIAR NOVAMENTE OS CRI.

São Paulo - SP, 21 de outubro de 2016.

[\*]

Subscritor

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO  
Emissora

TESTEMUNHAS:

Nome:  
RG:  
CPF/MF:

Nome:  
RG:  
CPF/MF:

**ANEXO I DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI DA 279ª  
SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra os Devedores, correspondentes ao pagamento das prestações mensais (principal e juros) calculados sobre o saldo devedor dos Contratos de Financiamento, atualizados mensalmente pela remuneração básica dos depósitos de poupança, observado o limite que os Créditos Imobiliários representam em relação aos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pelos Devedores dos Contratos de Financiamento e/ou do adimplemento da Coobrigação pelo Cedente, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou do Cedente poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores e/ou da Coobrigação pelo Cedente o valor a ser recebido pelo Investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporá de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos de

tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, 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.

c) Risco de Amortização Antecipada: A ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pelos Devedores e/ou de Recompra Compulsória ou Recompra Facultativa pelo Cedente dos Créditos Imobiliários cedidos, nos termos previstos nos Contratos de Financiamento, Contratos de Cessão e no Termo de Securitização, acarretará Amortização Antecipada, parcial ou total, dos CRI.

Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão imputados pela Emissora na Amortização Antecipada dos CRI, conforme previsto no Termo, hipótese em que o Investidor receberá antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, o Investidor deixa de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos.

Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

d) Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Investidores: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Investidores são aprovadas pelos quóruns específicos estabelecidos no Termo. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Investidor em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral.

e) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez 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 estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até o Data de Vencimento Final.

f) Risco de desapropriação dos Imóveis: Um ou mais Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

g) Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis vinculados aos Contratos de Financiamentos: Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis vinculados aos Contratos de Financiamento, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

h) Risco de não transferência das Alienações Fiduciárias: A Averbção do Contrato de Cessão na matrícula de cada um dos Imóveis, junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, visa transferir as Alienações Fiduciárias do Originador para a Emissora.

No entanto, a Averbação do Contrato de Cessão não foi realizada no momento da Cessão dos Créditos e será realizada, exclusivamente, no caso de inadimplência dos Créditos Imobiliários pelos Devedores e consequente necessidade de execução das Alienações Fiduciárias que garantem o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Desta forma, na eventualidade de surgirem dificuldades na transferência das Alienações Fiduciárias pelo Originador à Emissora, a Emissora estará impedida de efetuar a pronta execução das Alienações Fiduciárias.

Qualquer atraso na execução das Alienações Fiduciárias ou impossibilidade de execução pela Emissora, poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

i) Risco TR - Taxa Referencial: O Conselho Monetário Nacional, o Banco Central ou o Congresso Nacional podem alterar a fórmula de cálculo ou o critério de apuração da TR durante o prazo da Emissão, ou mesmo extingui-la. Tendo em vista que a TR tem reflexos sobre os Contratos de Financiamento, bem como sobre os CRI, eventuais alterações na sua metodologia de cálculo, sua extinção ou substituição, poderão afetar adversamente os rendimentos dos Contratos de Financiamento e, por consequência, dos CRI.

j) Risco de conflito de interesses do Cedente: O Banco Bradesco S.A. figura na operação como originador dos Créditos Imobiliários, cedente dos Créditos Imobiliários, *Servicer* e banco cobrador dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente o Coordenador Líder é instituição integrante do conglomerado financeiro do Cedente. Neste sentido, o fato do Cedente (e instituições integrantes de seu conglomerado financeiro) figurar nas posições acima mencionadas pode eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades de cessão de créditos, cobrança e administração dos Créditos Imobiliários e distribuição dos CRI.

k) Riscos relacionados ao Servicer: Tendo em vista que o *Servicer* é responsável pela administração dos Créditos Imobiliários e pela cobrança das parcelas dos Contratos de Financiamento, tendo, ainda, relacionamento comercial com os Devedores, (i) caso o *Servicer*, por alguma razão, deixe de prestar os serviços de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários para a Emissora, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser prejudicado; e (ii) deve-se considerar que os serviços contratados pela Emissora também são exercidas pelo *Servicer*, na qualidade de credor de outros financiamentos, sendo que não há como assegurar a prioridade por parte do *Servicer* em relação aos procedimentos de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

l) Riscos relacionados à Coobrigação do Cedente: O Cedente se constituiu, nos termos do Contrato de Cessão, coobrigado e solidariamente responsável pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários. Caso o Cedente deixe de adimplir as obrigações coobrigadas ou em caso de intervenção, liquidação extrajudicial ou regime de administração especial temporária do Cedente, estas situações poderão afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

m) 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, disciplina 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, ela 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, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, 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 dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

n) Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos de Financiamento: Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários e da existência da Recompra Compulsória, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade dos Contratos de Financiamento, inclusive, mas não se limitando a legalidade da utilização Fator de Atualização dos Contratos - “TR”, da aplicação de multas e penalidades por atrasos ou mesmo da execução das garantias.

o) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo Cedente para concessão dos Créditos Imobiliários: Os CRI da presente oferta são lastreados por Créditos Imobiliários derivados de Contratos de Financiamento celebrados com Devedores cuja análise de crédito foi realizada pelo Cedente, na qualidade de instituição financiadora.

Não foi realizada qualquer verificação independente com relação à análise de crédito realizada no momento da concessão do financiamento, não sendo possível, desta forma, assegurar que os critérios da análise de crédito realizada pelo Cedente atendam aos critérios esperados pelos potenciais Investidores e os impactos daí decorrentes na amortização dos CRI.

p) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora obteve seu registro de companhia aberta em 1999. A sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

q) Risco de Estrutura: a presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos;

r) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do Investidor por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente;

s) Riscos relacionados com o critério de apuração do LTV: Os Imóveis não foram objeto de avaliação imobiliária específica para fins da Emissão. Para fins da Emissão, o valor dos Imóveis baseou-se no valor da respectiva avaliação no momento da assinatura do Contrato de Financiamento. As informações vinculadas ao LTV podem não representar a realidade existente entre o valor do Imóvel e o valor dos Créditos Imobiliários, sendo que em algumas circunstâncias adversas vinculadas a questões mercadológicas ou regionais, dentre outras, os Imóveis, podem ter se depreciado desde a originação dos Créditos Imobiliários.

Assim, na hipótese de o Imóvel ter desvalorizado e o Devedor vir a inadimplir suas obrigações de pagamento das parcelas dos Contratos de Financiamento, os recursos levantados com a execução da Alienação Fiduciária poderão não ser suficientes para arcar com o pagamento do saldo devedor do referido Contrato de Financiamento, sem prejuízo da coobrigação assumida pelo Cedente.

t) Restrições e Contaminações nos Imóveis: O Cedente por ocasião da celebração dos Contratos de Financiamento não realizou qualquer verificação acerca da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis, nem obteve qualquer confirmação da inexistência nos Imóveis de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis do Brasil. Neste sentido, a verificação da existência nos Imóveis de qualquer uma das situações ora descritas pode afetar o valor de mercado dos Imóveis e a regularidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, a capacidade do Patrimônio Separado em honrar as obrigações dos CRI, caso não existam Garantias a serem exercidas pela Emissora.

u) Fatores Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Investidores estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

v) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de

manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos investidores por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

w) Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma negativa, durante todo o prazo dos CRI. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários;

x) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

y) Ausência de Notificação dos Devedores: Os Devedores não foram notificados pelo Cedente por ocasião da celebração do Contrato de Cessão, de forma que a Emissora poderá encontrar obstáculos para realizar diretamente a cobrança e/ou execução extrajudicial ou judicial, dos Créditos Imobiliários. Nestas hipóteses, a Emissora poderá ser impedida de exercer os direitos sobre os Créditos Imobiliários e/ou executar a Alienação Fiduciária, afetando eventualmente a capacidade do Patrimônio Separado em honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

z) Risco do escopo limitado da auditoria (due diligence): Conforme relatório de auditoria elaborado pelo assessor legal da operação, a auditoria foi realizada com escopo reduzido e com base em uma amostra selecionada dos Contratos de Financiamento, visando apenas a verificar a formalização dos Contratos de Financiamento e suas garantias. Caso Contratos de Financiamento que não estavam dentro da amostra analisada possuam qualquer vício de formalização, poderão afetar adversamente os Créditos Imobiliários, podendo assim impactar o fluxo esperado do CRI.

aa) Política Econômica do Governo Federal: A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Companhia podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;



- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI

bb) Riscos decorrentes do setor imobiliário: A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais; (v) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e (vii) condições de revenda no mercado imobiliário. Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, o Cedente poderá encontrar dificuldades em honrar suas obrigações previstas no Contrato de Cessão. Em 2008, a crise financeira mundial impactou negativamente o PIB brasileiro, resultando em uma diminuição tanto no número de empreendimentos lançados quanto na taxa de vendas das unidades no setor imobiliário. A volatilidade do mercado financeiro mundial tem sido extraordinária e sem precedentes desde setembro de 2008, sendo sua consequência imprevisível. A continuação ou o agravamento destas condições econômicas podem ter efeito negativo nos negócios do Cedente. Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis vinculados aos Contratos de Financiamento, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

cc) Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

dd) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Os termos iniciados em letra maiúscula utilizados neste documento terão a definição que lhes é designada no Termo de Securitização

São Paulo - SP, 22 de abril de 2016.

**Ciente e de acordo:**

---

[•]  
Subscritor