

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 64ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Emissora Categoria B
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, cj. 12, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04506-000
CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 - CVM nº 22.276
no montante total de

R\$200.000.000,00
(duzentos milhões de reais)

Lastreados em créditos imobiliários oriundos de debêntures emitidas pela



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

CÓDIGO ISIN: BRAPCSRI242

A OFERTA FOI APROVADA PELAS REUNIÕES DA DIRETORIA DA EMISSORA REALIZADAS EM 14 DE ABRIL DE 2014 E 19 DE SETEMBRO DE 2016.

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº [•], CONCEDIDO EM [•] DE [•] DE 2016.

CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DA EMISSÃO DOS CRI REALIZADA PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.: “AA-sf(exp)(bra)”

EMISSÃO DE 200.000 (DUZENTOS MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (“CRI”), NOMINATIVOS, ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA (“OFERTA”), DA 64ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A. (“EMISSORA” OU “SECURITIZADORA”), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$1.000,00 (UM MIL REAIS) (“VALOR NOMINAL UNITÁRIO”), DELIBERADA PELAS REUNIÕES DE DIRETORIA DA EMISSORA REALIZADAS EM 14 DE ABRIL DE 2014 E 19 DE SETEMBRO DE 2016, PERFAZENDO, NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA, 1º DE NOVEMBRO DE 2016 (“DATA DE EMISSÃO”), O MONTANTE DE R\$200.000.000,00 (DUZENTOS 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\$ 150.000.000,00 (CENTO E CINQUENTA MILHÕES DE REAIS) (“MONTANTE MÍNIMO”); E (II) A EMISSORA, CONFORME PREVIAMENTE DECIDIDO EM CONJUNTO COM O COORDENADOR LÍDER, 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 OPÇÃO OUTORGADA PELA EMISSORA AO COORDENADOR LÍDER, 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 R\$270.000.000,00 (DUZENTOS E SETENTA MILHÕES DE REAIS) OS CRI SERÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS POR 1 (UMA) CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO EMITIDA PELA EMISSORA, ORIUNDOS DE DEBÊNTURES EMITIDAS PELA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. (“DEBÊNTURES” E “MRV”, RESPECTIVAMENTE), NOS TERMOS DO “INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 8ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.”, CELEBRADO ENTRE A MRV E A PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA. EM 23 DE SETEMBRO DE 2016, 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 GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO ATÉ O LIMITE DE R\$150.000.000,00 (CENTO E CINQUENTA MILHÕES DE REAIS) (“GARANTIA FIRME”), SENDO OS R\$50.000.000,00 (CINQUENTA MILHÕES DE REAIS) RESTANTES 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. A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI SERÁ 05 DE DEZEMBRO DE 2018 (“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 0,4000% A.A. (QUATRO DÉCIMOS 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”); (II) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO POR MEIO: (A) DO CETIP21, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA CETIP; E (B) DO PUMA (MERCADO DE BOLSA E MERCADO DE BALÇÃO ORGANIZADO), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA BM&FBOVESPA, EM MERCADO DE BOLSA E DE BALÇÃO ORGANIZADO, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CETIP E/OU POR MEIO DA BM&FBOVESPA, CONFORME O CASO. NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI. OS CRI SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 9º-B DA INSTRUÇÃO DA CVM 539. A OFERTA SERÁ REALIZADA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 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 COORDENADORES CONTRATADOS OU 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 INADIMPLENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DESTES 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 BM&FBOVESPA E DA CETIP, ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA SERÃO ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO; E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA EM AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

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 97 A 114 DESTES 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 Preliminar é 17 de outubro de 2016.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO

DEFINIÇÕES	7
DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA	17
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	19
RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	21
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	27
IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS	29
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	31
DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....	33
EXEMPLARES DO PROSPECTO.....	35
INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA	37
□ ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO	37
□ CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	37
□ FLUXOGRAMA DA ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO.....	38
□ FLUXOGRAMA DE PAGAMENTO.....	39
□ AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS.....	39
□ CEDENTE	40
□ CONDIÇÕES DA OFERTA	40
□ LOCAL E DATA DE EMISSÃO	41
□ VALOR TOTAL DA EMISSÃO	41
□ QUANTIDADE DE CRI.....	42
□ DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.....	42
□ NÚMERO DE SÉRIES	42
□ VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI	42
□ CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	42
□ GARANTIA	42
□ FORMA DOS CRI.....	43
□ DATA DE VENCIMENTO	43
□ REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO, NEGOCIAÇÃO E CUSTÓDIA ELETRÔNICA	43
□ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.....	43
□ REMUNERAÇÃO	43
□ AMORTIZAÇÃO DOS CRI	45
□ PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO.....	45
□ ENCARGOS MORA TÓRIOS	46
□ ATRASO NO RECEBIMENTO DE PAGAMENTOS	46
□ LOCAL DE PAGAMENTO.....	46
□ UTILIZAÇÃO DE CONTRATOS DERIVATIVOS QUE POSSAM ALTERAR O FLUXO DE PAGAMENTOS DOS CRI	46
□ PRORROGAÇÃO DE PRAZOS DE PAGAMENTO.....	46
□ DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DOS TITULARES DE CRI.....	46
□ SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	46
□ PROCEDIMENTO DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	47
□ VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI	47
□ REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	51
□ LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	52
□ ASSEMBLEIA GERAL.....	53
□ DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO	54
□ CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA.....	58
□ PRAZO DE COLOCAÇÃO.....	58
□ PÚBLICO ALVO DA OFERTA	58
□ INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO	59
□ PUBLICIDADE.....	59
□ SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA	59

□ INFORMAÇÕES ADICIONAIS	60
DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA	61
PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA.....	63
□ CARACTERÍSTICAS GERAIS	63
□ PERÍODO DE RESERVA	64
□ ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DA DELIBERAÇÃO CVM 476 PARA DISPENSA AO DISPOSTO NO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM 400	64
□ PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA.....	65
□ PEDIDOS DE RESERVA	65
□ DIRECIONAMENTO DA OFERTA DURANTE O PERÍODO DE RESERVA	65
□ OFERTA NÃO INSTITUCIONAL	65
□ OFERTA INSTITUCIONAL	66
□ DIRECIONAMENTO DA OFERTA APÓS O PERÍODO DE RESERVA.....	66
□ INÍCIO DA OFERTA	66
□ PRAZO MÁXIMO DE COLOCAÇÃO	67
□ PROCEDIMENTOS DE SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E ENCERRAMENTO DA OFERTA	67
□ DATAS DE INTEGRALIZAÇÃO.....	68
□ REGIME MISTO DE GARANTIA FIRME E MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO.....	68
□ CONDIÇÕES DE REVENDA DOS CRI NA HIPÓTESE DE EXERCÍCIO DA GARANTIA FIRME.....	69
□ CONTRATAÇÃO DE INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES	69
□ INSTITUIÇÕES CONTRATADAS PELA OFERTANTE	69
PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, CETIP E/OU BM&FBOVESPA, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE.....	71
□ AGENTE FIDUCIÁRIO	71
□ BANCO LIQUIDANTE E AGENTE ESCRITURADOR	71
□ CETIP OU A BM&FBOVESPA	71
□ CUSTODIANTE.....	71
□ AUDITOR INDEPENDENTE	71
□ AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	72
AGENTE FIDUCIÁRIO	73
□ OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	73
□ SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	75
SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA	77
□ TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	77
□ ESCRITURA DE EMISSÃO DA CCI	77
□ CONTRATO DE CESSÃO	78
□ CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	79
□ ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES	81
□ CONTRATO DE ESCRITURAÇÃO E DE BANCO LIQUIDANTE.....	82
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	83
OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA.....	89
CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	91
VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	91
TAXA DE JUROS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	91
CORREÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	91
PRAZO DE VENCIMENTO DAS DEBÊNTURES	91
FLUXO DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES	91
NATUREZA DOS CRÉDITOS CEDIDOS E DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS RELEVANTES	91
TIPOS DE GARANTIAS.....	92
EXISTÊNCIA DE HABITE-SE	92
DEVEDORA.....	92
AUTORIZAÇÃO PARA CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	92
CONDIÇÕES DE CESSÃO.....	92
PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA E PAGAMENTO PELOS PRESTADORES DE SERVIÇO EM RELAÇÃO A INADIMPLÊNCIAS, PERDAS, FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO.....	92

POSSIBILIDADE DE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEREM ACRESCIDOS, REMOVIDOS OU SUBSTITUÍDOS	93
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA, GESTÃO, CUSTÓDIA E COBRANÇA DE CRÉDITOS INADIMPLIDOS	93
PROCEDIMENTOS PARA RECEBIMENTO E COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E SEGREGAÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	93
PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E AGENTE FIDUCIÁRIO PARA A VERIFICAÇÃO DO LASTRO DOS CRI.....	93
CRITÉRIOS ADOTADOS PARA CONCESSÃO DE CRÉDITO	93
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA MRV.....	94
INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE INADIMPLETOS, PERDAS E PRÉ-PAGAMENTO	94
GARANTIAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	94
NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	94
SUBSTITUIÇÃO, ACRÉSCIMO E REMOÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	94
TAXA DE DESCONTO NA AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	94
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E PROCEDIMENTOS PARA CONTROLE	94
FATORES DE RISCO.....	97
<hr/>	
RISCOS DA OPERAÇÃO.....	98
RISCOS DOS CRI E DA OFERTA	99
RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	100
RISCOS RELACIONADOS À MRV.....	101
RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO.....	108
RISCOS RELACIONADOS À CEDENTE	109
RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA.....	109
RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS.....	111
SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL	115
<hr/>	
VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	115
O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI.....	115
EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO	115
COMPANHIAS SECURITIZADORAS	116
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.....	116
OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.....	116
REGIME FIDUCIÁRIO.....	117
MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01.....	117
TRIBUTAÇÃO DOS CRI.....	119
<hr/>	
□ IMPOSTO DE RENDA (IR).....	119
□ CONTRIBUIÇÃO AO PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL (PIS) E CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL (COFINS)	120
□ IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS (IOF)	120
SUMÁRIO DA EMISSORA.....	121
<hr/>	
BREVE HISTÓRICO	121
NEGÓCIOS, PROCESSOS PRODUTIVOS, PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS.....	121
DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS EM DESENVOLVIMENTO.....	121
ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA	122
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....	122
DIRETORIA.....	124
DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E PRINCIPAIS ACIONISTAS DA SECURITIZADORA	125
DESCRIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA EMISSORA	126
OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS	126
PROTEÇÃO AMBIENTAL.....	126
PENDÊNCIAS JUDICIAIS E TRABALHISTAS.....	126
RELACIONAMENTO COM FORNECEDORES E CLIENTES	126
RELAÇÃO DE DEPENDÊNCIA DOS MERCADOS NACIONAIS E/OU ESTRANGEIROS.....	126
CONTRATOS RELEVANTES CELEBRADOS PELA EMISSORA.....	126
NEGÓCIOS COM PARTES RELACIONADAS.....	126
PATENTES, MARCAS E LICENÇAS	126
NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS E POLÍTICA DE RECURSOS HUMANOS	126
CONCORRENTES	127

AUDITORES INDEPENDENTES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS	127
5 PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DA EMISSORA	128
COORDENADOR LÍDER: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	131
INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA	133
BREVE HISTÓRICO	133
HISTÓRICO DA DEVEDORA	137
CAPITALIZAÇÃO DA MRV	137
ÍNDICES FINANCEIROS DA MRV	138
EBITDA E EBITDA AJUSTADO	139
EMPRESAS DO GRUPO	140
OBJETO SOCIAL	141
MERCADOS DE ATUAÇÃO	141
PRINCIPAIS CONCORRENTES NO MERCADO DE ATUAÇÃO DA MRV	142
CONDIÇÕES DE COMPETIÇÃO NOS MERCADOS	142
PRINCIPAIS CLIENTES	143
EXPERIÊNCIA PRÉVIA EM OPERAÇÕES DE SECURITIZAÇÃO	143
NEGÓCIO, MISSÃO, VISÃO E VALORES	143
COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA E CARACTERÍSTICAS DAS AÇÕES DA MRV	143
RESULTADOS DA MRV	144
ATUAÇÃO DA DEVEDORA	144
ESTRUTURA ORGANIZACIONAL DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO DA MRV	145
PERFIL DOS CLIENTES DA MRV	145
RESULTADOS OPERACIONAIS (FGTS E SBPE)	146
RESULTADOS OPERACIONAIS (VENDAS E CANCELAMENTOS)	146
RESULTADOS OPERACIONAIS (UNIDADES)	147
RESULTADOS FINANCEIROS	147
FLUXO DE CAIXA	148
RATING E ENDIVIDAMENTO	148
DEMANDA HABITACIONAL E OFERTA DE CRÉDITO	149
FGTS	149
FGTS (VALORES INVESTIDOS)	150
SETOR DE HABITAÇÃO (VALORES)	150
SETOR DE HABITAÇÃO (ESTOQUE)	151
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS E INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS	151
INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE	153
BREVE HISTÓRICO	153
TIPO SOCIETÁRIO	153
PRINCIPAIS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS E PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DE SEUS NEGÓCIOS	153
EXPERIÊNCIA PRÉVIA EM OPERAÇÕES DE SECURITIZAÇÃO	153
RELACIONAMENTOS	155
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA	155
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A MRV	155
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A CEDENTE	155
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO	155
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CUSTODIANTE	155
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O BANCO LIQUIDANTE	155
ENTRE A EMISSORA E A MRV	155
ENTRE A EMISSORA E A CEDENTE	156
ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO	156
ENTRE A EMISSORA E O CUSTODIANTE	156
ENTRE A EMISSORA E O BANCO LIQUIDANTE	156
ENTRE A MRV E A CEDENTE	156
ENTRE A MRV E O AGENTE FIDUCIÁRIO	156
ENTRE A MRV E O CUSTODIANTE	156
ENTRE A MRV E O BANCO LIQUIDANTE	156

ENTRE A CEDENTE E O AGENTE FIDUCIÁRIO.....	156
ENTRE A CEDENTE E O CUSTODIANTE	157
ENTRE A CEDENTE E O BANCO LIQUIDANTE.....	157
ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E O CUSTODIANTE.....	157
ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E O BANCO LIQUIDANTE	157
ANEXOS.....	159
<hr/>	
ANEXO I - ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA DA EMISSORA	161
ANEXO II - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA	171
ANEXO III - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES	185
ANEXO IV - TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	237
ANEXO V - CONTRATO DE CESSÃO.....	349
ANEXO VI - RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR.....	395
ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA EMISSORA	401
ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	405

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Preliminar, 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 Preliminar que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

<u>“Agência de Classificação de Risco”</u> :	FITCH RATINGS BRASIL LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33;
<u>“Agente Escriturador”</u> :	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001 64;
<u>“Agente Fiduciário”</u> ou <u>“Custodiante”</u> :	PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38;
<u>“ANBIMA”</u> :	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;
<u>“Anúncio de Encerramento”</u> :	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, da BM&FBOVESPA e da CETIP, nos termos do artigo 29 e 54-A da Instrução CVM 400;
<u>“Anúncio de Início”</u> :	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, da BM&FBOVESPA e da CETIP, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 52 e 54-A da Instrução CVM 400;
<u>“Assembleia Geral dos Titulares de CRI”</u> ou <u>“Assembleia Geral”</u> :	A Assembleia Geral dos titulares de CRI, na forma da Cláusula Sétima do Termo de Securitização e da seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta - Assembleia Geral”, na página 53 deste Prospecto Preliminar;
<u>“Aviso ao Mercado”</u> :	O aviso ao mercado, publicado pela Emissora e pelo Coordenador Líder no jornal “Valor Econômico” em 22 de setembro de 2016, e divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, da BM&FBOVESPA e da CETIP, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400;
<u>“Banco Liquidante”</u> :	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001 04;
<u>“BM&FBOVESPA”</u> :	A BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 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;
<u>“Boletim de Subscrição”</u> :	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 dos Créditos Imobiliários, nos termos do <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a forma Escritural”</i> , celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, Anexo V ao Termo de Securitização.
“Cedente”:	A PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA, sociedade limitada, com sede na Rua Nossa Senhora do Carmo, s/n, CEP 13.411-030, na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 15.240.751/0001-52;;
“CETIP”:	A CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS, sociedade por ações 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 de negociação secundária de 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 <i>“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”</i> , em vigor desde 01 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;
“Comissionamento”:	Significa a comissão a ser paga ao Coordenador Líder, conforme descrita na seção <i>“Demonstrativo dos Custos da Oferta”</i> , na página 61 deste Prospecto;
“Conta Centralizadora”:	A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), sob o n.º 12817-9, agência 0350, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários;
“Contrato de Cessão”:	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , celebrado em 10 de outubro de 2016, entre a Emissora, a Cedente e a MRV;

<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	O “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Melhores Esforços e Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado, em 22 de setembro de 2016, entre a Emissora e o Coordenador Líder, a Devedora e a Cedente;
<u>“Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante”</u>	O “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificados de Recebíveis Imobiliários</i> ”, celebrado entre a Emissora e o Agente Escriturador, em 9 de outubro de 2012, por meio do qual o Agente Escriturador foi contratado para o exercício das funções de escrituração dos CRI e indicação do Banco Liquidante.
<u>“Controle”</u> (bem como os correlatos <u>“Controlar”</u> ou <u>“Controlada”</u>):	conforme prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<u>“Controlador”</u> :	significa qualquer acionista controlador (conforme definição de Controle) da Cessionária ou da MRV;
<u>“Coordenador Líder”</u> ou <u>“Coordenador”</u> :	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 n.º 02.332.886/0011-78;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Os créditos representados pela CCI e oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de 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;
<u>“CRI”</u> :	Os certificados de recebíveis imobiliários da 64ª série da 1ª emissão da Emissora;
<u>“CRI em Circulação”</u> 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;
<u>“CSLL”</u> :	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<u>“CVM”</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM;
<u>“Data de Emissão”</u> :	A data de emissão dos CRI, qual seja, 1º de novembro de 2016;
<u>“Data de Emissão da CCI”</u> :	A data de emissão da CCI, qual seja 1º de novembro de 2016;
<u>“Data de Emissão das Debêntures”</u> :	A data de emissão das Debêntures, qual seja 1º de novembro de 2016;
<u>“Datas de Integralização”</u> :	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;

<u>“Data de Vencimento dos CRI”</u> :	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 05 de dezembro de 2018;
<u>“Data de Vencimento das Debêntures”</u> :	A data de vencimento das Debêntures, qual seja, 04 de dezembro de 2018;
<u>“Data Limite”</u> :	O 90º (nonagésimo) dia após a publicação do Anúncio de Início;
<u>“DCI”</u> :	O Diário Comércio Indústria & Serviços;
<u>“DDA”</u> :	O sistema de distribuição de ativos operacionalizado e administrado pela BM&FBOVESPA;
<u>“Debêntures”</u> :	As debêntures privadas emitidas pela MRV, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Deliberação CVM nº 476”</u> :	A Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005;
<u>“Dias Úteis”</u> :	Para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para fins de pagamento, (i) se através da CETIP todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, (ii) se através da BM&FBOVESPA, todo dia que não seja sábado, domingo ou que, por qualquer motivo, não houver expediente na BM&FBOVESPA;
<u>“Direcionamento da Oferta”</u> :	O direcionamento para distribuição dos CRI entre Investidores Institucionais e Investidores não-Institucionais, conforme descrito na seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta — Direcionamento da Oferta” deste Prospecto.
<u>“Distribuição Parcial”</u> :	<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 a, no mínimo, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), montante a ser distribuído em regime de garantia firme.</p> <p>Havendo a possibilidade de distribuição parcial, os Investidores poderão, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; 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 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</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>
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) 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;
<u>“DOESP”</u> :	O Diário Oficial do Estado de São Paulo;

<u>“EBITDA”</u>	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization
<u>“Emissão”</u> :	A presente emissão dos CRI;
<u>“Emissora”</u> :	A ÁPICE SECURITIZADORA S.A., qualificada no preâmbulo;
<u>“Empreendimentos Imobiliários Elegíveis”</u>	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.
<u>“Encargos Moratórios”</u> :	Correspondem (i) 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, (ii) à multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado em 10 de outubro de 2016, para a emissão da CCI representativa dos Créditos Imobiliários, a qual será vinculada aos CRI;
<u>“Escritura de Emissão de Debêntures”</u> :	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversível em Ação, da Espécie Quirografária da MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”, celebrado em 23 de setembro de 2016, entre a Devedora e a Cedente, com a interveniência anuência da Emissora e do Agente Fiduciário;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u> :	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> ”;
<u>“IGP-M”</u> :	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Instituições Participantes”</u> :	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 Instituições Participantes poderá ser obtida com o Coordenador Líder da Oferta.
<u>“Instrução CVM 28”</u> :	A Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 358”</u> :	A Instrução da CVM n.º 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 400”</u> :	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 414”</u> :	A Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 505”</u> :	A Instrução da CVM n.º 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.

<u>“Instrução CVM 539”</u> :	A Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 541”</u> :	A Instrução da CVM n.º 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada;
<u>“Investidores” ou “Titulares de CRI”</u> :	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, em conjunto, que venham a subscrever e integralizar os CRI da presente Oferta;
<u>“Investidores Institucionais”</u> :	Os Investidores Qualificados pessoas jurídicas, além de fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e demais investidores que não sejam classificados como Investidores Não Institucionais e se caracterizem como Investidores Qualificados;
<u>“Investidores Não Institucionais”</u> :	Os Investidores Qualificados pessoas físicas ou jurídicas que adquiram qualquer quantidade de CRI, ainda que suas ordens sejam colocadas por meio de <i>private banks</i> ou administradores de carteira e não se caracterizem como Investidores Institucionais;
<u>“Investidores Qualificados”</u> :	Os investidores qualificados, nos termos dos artigos 9º-B e 9º-C da Instrução CVM 539;
<u>“IOF/Câmbio”</u> :	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
<u>“IOF/Títulos”</u> :	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
<u>“IRRF”</u> :	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
<u>“IRPJ”</u> :	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
<u>“Jornais”</u> :	DOESP e DCI, em conjunto;
<u>“JUCESP”</u> :	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“LAJIDA”</u> :	Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações
<u>“Lei 4.591”</u> :	A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
<u>“Lei 6.385”</u> :	A Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei 8.981”</u> :	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
<u>“Lei 9.514”</u> :	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<u>“Lei 10.931”</u> :	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei 11.033”</u> :	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei de Arbitragem”</u> :	A Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada;
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u> :	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“MDA”:	O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP;
“Montante Mínimo”:	O montante de, no mínimo, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), a ser distribuído no âmbito da Oferta em regime de garantia firme de colocação;
“MRV” ou “Devedora”:	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. companhia aberta com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte - MG, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.343.492/0001-20;
“Oferta”:	A oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, a qual: (i) será 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;
“Oferta Institucional”:	A porção da Oferta destinada aos Investidores Institucionais, conforme o Direcionamento da Oferta;
“Oferta não Institucional”:	A porção da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, conforme o Direcionamento da Oferta;
“Ônus e o verbo correlato Onerar”:	(i) 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 (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.
“Opção de Lote Adicional”:	A opção da Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder, 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;
“Opção de Lote Suplementar”:	A opção outorgada pela Emissora ao Coordenador Líder, 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;
“Pedido de Reserva”:	Cada um dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI a serem firmados pelos Investidores durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas ou durante o Período de Reserva, conforme aplicável;
“Pessoas Vinculadas”:	Quaisquer das pessoas definidas nos termos do inciso (vi) do artigo 1º da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada;
“PIS”:	A Contribuição ao Programa de Integração Social;

<u>“Prazo Máximo de Colocação”</u> :	O prazo máximo de colocação dos CRI de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta Pública, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400;
<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> :	A primeira data em que os CRI forem integralizados;
<u>“Prospecto Definitivo”</u> :	O prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado após o registro da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6-B da Instrução CVM 400;
<u>“Prospecto Preliminar”</u> ou <u>“Prospecto”</u> :	O presente prospecto preliminar da Oferta;
<u>“PUMA”</u> :	A plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVSPA;
<u>“Rateio”</u> :	O rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta Não Institucional, na eventualidade de a totalidade dos Pedidos de Reserva admitidos realizados por Investidores Não Institucionais ser superior à quantidade de CRI destinados à Oferta Não Institucional;
<u>“Rating Mínimo”</u> :	A classificação de risco dos CRI, pela Fitch Ratings Brasil Ltda., de no mínimo AA- (bra) com perspectiva estável;
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, das Garantias 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, equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 0,4000% (quatro décimos 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 no Termo de Securitização;
<u>“Remuneração das Debêntures”</u> :	A remuneração que será paga ao titular das Debêntures, equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 0,4000% (quatro décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira data de integralização das Debêntures, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Resolução 4.373”</u> :	A Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, editada pelo Conselho Monetário Nacional, em 29 de setembro de 2014;

<p><u>“SPE Investidas”</u></p>	<p>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”</p>
<p><u>“Taxa de Administração”</u>:</p>	<p>Significa a remuneração que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$56.346,92 (cinquenta e seis mil trezentos e quarenta e seis e noventa e dois centavos) em parcela única, a ser pago no 1º (primeiro) dia útil a contar da primeira Data de Integralização. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre <u>Serviços</u> 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;</p>
<p><u>“Taxa DI”</u>:</p>	<p>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;</p>
<p><u>“Taxa SELIC”</u>:</p>	<p>A taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais.</p>
<p><u>“Taxa Substitutiva”</u></p>	<p>O novo parâmetro a ser aplicável em 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 ser definido, pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral.</p>
<p><u>“Termo de Adesão”</u>:</p>	<p>Cada “<i>Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Melhores Esforços e Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.</i>”, celebrados entre o Coordenador Líder e cada Instituição Participante;</p>
<p><u>“Termo de Securitização”</u> ou <u>“Termo”</u>:</p>	<p>O “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.” celebrado em 10 de outubro de 2016, entre a Emissora e o Agente Fiduciário;</p>
<p><u>“Titulares de CRI”</u>:</p>	<p>Os titulares de CRI, em conjunto;</p>
<p><u>“Valor da Cessão”</u>:</p>	<p>A importância que a Emissora pagará à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão;</p>
<p><u>“Valor Nominal Unitário”</u>:</p>	<p>Na Primeira Data de Integralização, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais);</p>

“Valor Total da Emissão”: Na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos 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 70.000 (setenta mil) CRI, equivalentes à R\$ 70.000.000 (setenta milhões de reais).

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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 da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

- www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Consulta à Base de Dados", após em "Companhias", clicar "Documentos e Informações de Companhias", buscar "Ápice Securitizadora S.A.", e selecionar "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 normais 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 (neste website, acessar "Consulta à Base de Dados", após em "Companhias", clicar "Documentos e Informações de Companhias", buscar "Ápice Securitizadora S.A.", e selecionar "DFP" ou "ITR", conforme o caso)

As informações divulgadas pela MRV 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 2015, 2014 e 2013 e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2016, podem ser encontradas nos seguintes links:

- As demonstrações financeiras da MRV relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015 e 2014 encontram-se disponíveis no site <http://www2.bmfbovespa.com.br/empresas/consbov/ArquivoComCabecalho.asp?motivo=&protocolo=503872&funcao=visualizar&site=B>.
- As demonstrações financeiras da MRV relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014 e 2013 encontram-se disponíveis no site <http://siteempresas.bovespa.com.br/consbov/ArquivoComCabecalho.asp?motivo=&protocolo=457906&funcao=visualizar&Site=C>
- www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Consulta à Base de Dados", após em "Companhias", clicar "Documentos e Informações de Companhias", buscar "MRV Engenharia e Participações S.A.", e selecionar "ITR" para acesso ao Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2016, conforme o caso).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

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

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 MRV 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 Preliminar;
- (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 MRV 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 MRV 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 Preliminar 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 Preliminar.

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 Preliminar.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora, da MRV 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 Preliminar, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização e, em especial, a Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar.** Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários, vide a seção “Informações Relativas à Oferta” deste Prospecto Preliminar.

Securitizadora	Ápice Securitizadora S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Agente Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Autorizações Societárias	<p>A emissão e a oferta dos certificados de recebíveis imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora foi devidamente aprovada por deliberação na (i) reunião de diretoria da Emissora, realizada em 14 de abril de 2014; e (ii) reunião de diretoria da Emissora, realizada em 19 de setembro de 2016.</p> <p>A cessão dos Créditos Imobiliários e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados na reunião de sócias da Parque Paradiso Incorporações SPE Ltda, realizada em 23 de setembro de 2016, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 14 de outubro de 2016, sob o nº 435.363/16-5.</p> <p>O programa de securitização referente à emissão dos CRI e a emissão das Debêntures, foi aprovado na reunião do conselho de administração da MRV, realizada em 23 de setembro de 2016, cuja ata foi arquivada na JUCEMG em 30 de setembro de 2016, sob o nº 5879887.</p>
Créditos Imobiliários	Os créditos representados pela CCI e oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de 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.
Código ISIN	BRAPCSCRI242 para os CRI.
Local e Data de Emissão dos CRI objeto da Oferta	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a data de emissão dos CRI, 1º de novembro de 2016.
Montante Mínimo	O montante de, no mínimo, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), a ser distribuído no âmbito da Oferta, objeto da Garantia Firme.

Garantia Firme	A garantia firme será exercida pelo Coordenador Líder, nos termos da seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação”, em montante equivalente a até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
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 equivalente a, no mínimo, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), montante que será distribuído em regime de garantia firme.</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; 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 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.</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> <p>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" deste Prospecto Preliminar.</p>
Valor Total da Emissão	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos 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 ao Montante Mínimo; e (iii) 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 70.000 (setenta mil) CRI, equivalentes à R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais)
Quantidade de CRI	Serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, observado: (i) que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e (iii) o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.
Valor Nominal Unitário	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Primeira Data de Integralização.

Oferta	Os CRI da 64ª (sexagésima quarta) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, que serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400.
Lastro dos CRI	Créditos Imobiliários, representados pela CCI emitida pela Emissora, sob forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
Emitente da CCI	A Emissora.
Data de Emissão da CCI	A data de emissão da CCI é 1º de novembro de 2016.
Valor Total da CCI	O valor nominal da CCI totalizará R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na data de emissão da CCI.
Forma dos CRI	Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.
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 <i>spread</i> de 0,4000% a.a. (quatro décimos por cento ao ano), calculada a partir da Primeira Data de Integralização, de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização.
Data de Vencimento dos CRI	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 05 de dezembro de 2018.
Pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI	A Remuneração e a Amortização dos CRI serão pagos em parcela única, em 5 de dezembro de 2018.
Possibilidade de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI	É vedada a amortização antecipada facultativa ou resgate antecipado facultativo dos CRI, inclusive a exclusivo critério da Emissora.
Regime Fiduciário	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.
Garantia	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.
Cessão dos Créditos Imobiliários	A cessão dos Créditos Imobiliários 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).

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	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 Preliminar.
Boletim de Subscrição	<p>A aquisição dos CRI será formalizada mediante a assinatura do boletim de subscrição pelos Investidores, que estará sujeito 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>
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; 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.
Registro para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica	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 do sistema de compensação e liquidação da CETIP e ,para negociação no mercado secundário, por meio (i) do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP; e (ii) do PUMA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercados de bolsa e mercados de balcão organizado, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.
Forma e Procedimento de Distribuição dos CRI	<p>A distribuição primária dos CRI será pública, sob regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos também neste Prospecto Preliminar.</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 Preliminar.</p>
Pessoas Vinculadas	Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" aquelas elencadas no inciso (vi) do artigo 1º da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.

Público-Alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, os quais se caracterizam como investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 9º-B e 9º-C da Instrução CVM 539. Neste sentido, são Investidores qualificados: (i) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados; e (v) regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, assim definidos por regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.
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 MRV e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. O Investidor deverá ler atentamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar e os itens 4.1 e 5.1 do formulário de referência da Emissora.
Prazo Máximo 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 que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, observado o Montante Mínimo; e (iii) a qualquer tempo após a Data Limite, a critério do Coordenador Líder, observado o Montante Mínimo e desde que respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto da Garantia Firme, nos termos do Contrato de Distribuição.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados na forma descrita na seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Preliminar.
Assembleia Geral	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 Preliminar.
Fatores de Risco	Os fatores de risco da Oferta encontram-se previstos na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI.

Vantagens e Restrições dos CRI	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.
Debêntures	Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI são oriundos de debêntures privadas emitidas pela MRV. A Escritura de Emissão das Debêntures pode ser verificada em sua íntegra no Anexo III a este Prospecto Preliminar.
Plano de Distribuição	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 (i) o tratamento dado aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) os representantes de venda das Instituições Participantes recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar 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 Preliminar.

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

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Os CRI foram objeto de classificação de risco preliminar outorgada pela Agência de Classificação de Risco, tendo sido atribuída nota de classificação de risco preliminar "AA-sf(exp)(bra)", para os CRI, conforme cópia da súmula prevista no Anexo VI a este Prospecto.

A classificação de risco definitiva dos CRI será divulgada quando da divulgação do Prospecto Definitivo, sendo que a classificação de risco dos CRI não será atualizada entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento dos CRI.

Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, nos termos do artigo 7, §7º da Instrução CVM 414.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO
ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA E DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

Emissora

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº48, 1º andar, cj. 12
CEP 04506-000
São Paulo - SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: arley.fonseca@apicesec.com.br e
middle@apicesec.com.br

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 Lemos
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: estruturacao@xpi.com.br |
juridicomc@xpi.com.br

Agente Fiduciário e Custodiante

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS
At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro / Sr. Marco
Aurélio Ferreira / Srta. Marcelle Santoro
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, ala B,
salas 302, 303 e 304
CEP: 22640-102
Telefone: (21) 3385-4565
Website:
<http://www.pentagonotruster.com.br/>
E-mail: operacional@pentagonotruster.com.br

Assessor Jurídico da Oferta

DEMAREST ADVOGADOS
Avenida Pedroso de Moraes, 1.201
São Paulo - SP
CEP 05419-001
At.: Thiago Giantomassi
Telefone: (55 11) 3356-1656
E-mail: tgiantomassi@demarest.com.br

Agência de Classificação de Risco

FITCH RATINGS BRASIL LTDA.
Praça XV de Novembro, n.º 20, sala 401 B, CEP
20.010-010
Rio de Janeiro - RJ
At.: Jayme Bartling
Telefone: (11) 4504-2600
E-mail: jayme.bartling@fitchratings.com

(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 da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta conterá, 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 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; 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 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 da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta conterá, 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 e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do prospecto preliminar da Oferta e do prospecto definitivo da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) 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;
- (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)

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 Preliminar nos endereços e nos *websites* da Emissora e do Coordenador Líder indicados na Seção “Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário e dos Assessores Jurídicos” deste Prospecto Preliminar, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

- **Emissora**

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº48, 1º andar, cj. 12

CEP 04506-000

São Paulo - SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: arley.fonseca@apicesec.com.br e middle@apicesec.com.br

Website: <http://www.apicesec.com.br/emissoes?&Ano=2016>, neste website clicar em "2016", depois no item "informações" referente ao "CRI:64ª", posteriormente acessar o arquivo em pdf do Prospecto Preliminar com data mais recente

- **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 Lemos

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: estruturacao@xpi.com.br |

juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Link para acesso direto à Prospecto Preliminar: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI MRV - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Série da 64ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

- **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 “Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.” no campo disponível. Em seguida acessar “Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.”, clicar em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e posteriormente acessar “download” do “Prospecto de Distribuição Pública” referente a Oferta pública de Distribuição dos

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão de CRI da Ápice Securitizadora 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 "Preliminar - 64ª série da 1ª emissão" na linha Ápice Securitizadora S.A.

- **BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros**

Praça Antonio Prado, 48

São Paulo - SP

Site: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (neste website clicar em “Ápice Securitizadora S.A.”, após clicar em “Os documentos relativos a distribuição pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª série, 1ª emissão”, clicar em “Informações Relevantes”, em seguida clicar em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, e então clicar no link referente ao “Prospecto Preliminar”).

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.

▪ Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, o Cedente captará recursos, junto à Emissora, por meio da cessão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que contam com as características descritas na seção "Características Gerais dos Créditos Imobiliários" deste Prospecto Preliminar.

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregado do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela cláusula décima do Termo de Securitização.

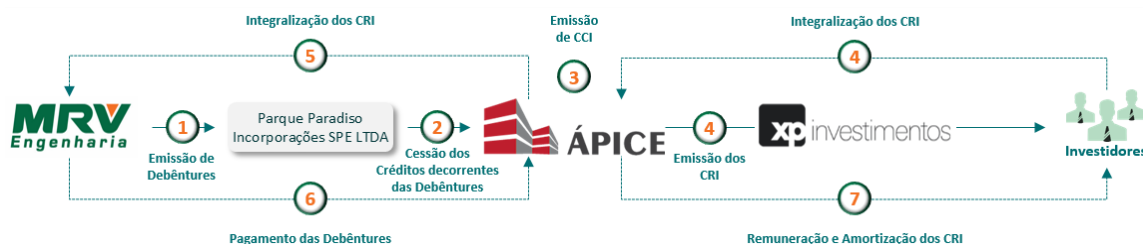
Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que: (i) a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo; e (ii) o valor total originalmente 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 70.000 (setenta mil) CRI, equivalentes à R\$70.000.000 (setenta milhões de reais).

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), tendo em vista que serão emitidas 270.000 (duzentos e setenta mil) 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 R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões), a quantidade de Debêntures emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula Décima do Termo de Securitização.

▪ Fluxograma da Estrutura da Securitização

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, 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 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 dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitirá a CCI, para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931, de acordo com as condições ali previstas;
- 4) A Emissora, por sua vez, vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados 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 nos Créditos imobiliários, os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder aos Investidores, em regime misto de garantia firme de colocação e melhores esforços de colocação;
- 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; e
- 6) O pagamento da amortização e remuneração das Debêntures serão realizados diretamente na Conta Centralizadora, na data de vencimento das Debêntures.
- 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

	Data de Pagamento	Valor a ser pago	Porcentagem de juros + principal
Debêntures	04 de dezembro de 2018	Somatório de: 1) Valor nominal unitário das Debêntures, observado o disposto na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Créditos Imobiliários” 2) Remuneração das Debêntures equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 0,4000% (quatro décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;	100%
CRI	05 de dezembro de 2018	1) Valor nominal unitário dos CRI, observado o disposto na seção “Resumo das Principais Características da Oferta - Valor Total da Emissão” 2) Remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 0,4000% (quatro décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;	100%

▪ Autorizações Societárias

A emissão e a oferta dos certificados de recebíveis imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora foi devidamente aprovada por deliberação na (i) reunião de diretoria da Emissora, realizada em 14 de abril de 2014; e (ii) reunião de diretoria da Emissora, realizada em 19 de setembro de 2016.

A cessão dos Créditos Imobiliários e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão serão aprovados na reunião de sócias da Parque Paradiso Incorporações SPE Ltda, realizada em 23 de setembro de 2016, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 14 de outubro de 2016, sob o nº 435.363/16-5.

O programa de securitização referente à emissão dos CRI e a emissão das Debêntures foi aprovado na reunião do conselho de administração da MRV, realizada em 23 de setembro de 2016, cuja ata foi arquivada na JUCEMG em 30 de setembro de 2016, sob o nº 5879887.

▪ **Cedente**

A **PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, sociedade limitada, com sede na Rua Nossa Senhora do Carmo, s/n, CEP 13.411-030, na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 15.240.751/0001-52.

▪ **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 Companhia da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços;
- (iii) Obtenção de classificação de risco dos CRI, pela Fitch Ratings Brasil Ltda., de no mínimo AA- (bra) com perspectiva estável;
- (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 e/ou à BM&FBOVESPA, a critério do Coordenador Líder;
- (vi) Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta de todos 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, e ao assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações 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 Oferta (conforme abaixo definidos) 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 Companhia; e (d) investidores;
- (viii) Negociação e assinatura dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, mas não se limitando, o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI, a Escritura de Emissão, entre outros, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes, conforme aplicável;
- (ix) Não ocorrência de eventos adversos relevantes nas condições operacionais e/ou financeiras da Devedora ou de seus acionistas;
- (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, aspectos regulatórios, ambientais, trabalhistas e fiscais 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 divulgação do Anúncio da distribuição pública dos CRI, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal do assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta (legal opinion e relatório de *due diligence*) atestando a legalidade dos documentos da Oferta em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pela Devedora com as informações apresentadas na *due diligence*, 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) 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: (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;

(xv) 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 Companhia, 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;

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

(xvii) 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;

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

(xix) 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 Companhia não se manifestar na mídia sobre a Oferta, desde sua aceitação até o efetivo encerramento da Oferta; e

(xx) a assunção de todos os custos de realização da Oferta pela Devedora.

A íntegra do Contrato de Distribuição está disponível para consulta ou cópia por Investidores na sede do Coordenador Líder, conforme endereço constante da seção “Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e da Agência de Classificação de Risco” deste Prospecto.

▪ 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 1º de novembro de 2016.

▪ Valor Total da Emissão

O Valor Total da Emissão é de R\$200.000.000,00 (duzentos 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 70.000 (setenta mil) CRI, equivalentes à R\$70.000.000 (setenta milhões de reais).

- **Quantidade de CRI**

Serão emitidos 200.000 (duzentos 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\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), montante que será distribuído em regime de garantia firme de colocação.

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; 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.

Observada a possibilidade de distribuição parcial, os Investidores poderão, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; 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. Nesta hipótese prevista no item (ii), os Investidores poderão, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretendem receber a totalidade dos CRI por eles 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.

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 que, 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.

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

- **Número de Séries**

A presente Emissão é realizada em série única.

- **Valor Nominal Unitário dos CRI**

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

- **Classificação de Risco**

A Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating preliminar AA-sf(exp)(bra) aos CRI. A classificação de risco definitiva dos CRI será divulgada quando da divulgação do Prospecto Definitivo, sendo que a classificação de risco dos CRI não será atualizada entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento dos CRI.

Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, nos termos do artigo 7, §7º da Instrução CVM 414.

- **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.

▪ **Forma dos CRI**

Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: (i) pelo extrato em nome do Investidor emitido pela CETIP e/ou pela BM&FBOVESPA, conforme o caso; ou (ii) por extrato emitido pelo Agente Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

▪ **Data de Vencimento**

Os CRI vencerão em 5 de dezembro de 2018.

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

Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário, por meio (i) do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e (ii) do PUMA, administrada e operacionalizada pela BM&FBOVESPA, em mercado de bolsa e balcão organizado, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

▪ **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 0,4000% a.a. (quatro décimos por cento ao ano). Os juros remuneratórios incidirão sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável e serão pagos em uma única parcela, na Data de Vencimento, observado 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 no item 5.1 do Termo de Securitização (“Remuneração”).

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;

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

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:

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

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:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

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

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

Sendo que:

Spread = 0,4000; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização até a data de pagamento Remuneração, conforme o caso, 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 $(1 + \text{TDI}_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k)$, 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;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI (exemplo: para pagamento dos CRI no dia 15, o DI_k considerado será o publicado no dia 13 pela CETIP, pressupondo-se que tanto os dias 13, 14 e 15 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles).

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, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Emissora, conforme cláusula 4.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, 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 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, representando o interesse dos 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, conforme o caso.

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 dos Créditos Imobiliários 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, 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 ou BM&FBOVESPA, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na CETIP ou na BM&FBOVESPA, 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 dos Créditos Imobiliários 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.

- **Subscrição e Integralização dos CRI**

Os CRI serão subscritos e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data da Integralização até a data da efetiva integralização, durante todo 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 quarta 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.

Para fins exclusivos de cálculo da Remuneração, será considerada “Data de Integralização”: (i) o Dia Útil em que for efetivada a subscrição e integralização dos CRI, caso a subscrição e integralização dos CRI ocorra até as 17:30 horas; ou (ii) o Dia Útil subsequente à data em que houver ocorrido a subscrição e integralização dos CRI, na hipótese de a subscrição e integralização dos CRI ocorrer após as 17:30 horas.

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

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da cláusula 11.1 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 em 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) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;
- (ii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, enganosas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iii) pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
- (v) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) redução de capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Primeira Data de Integralização, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- (viii) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as

demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

- (ix) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos titulares das Debêntures, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim;
- (x) (1) incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Devedora por quaisquer terceiros; (2) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (3) transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, ou a realização pela Devedora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação (a) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, ou (b) tiver por objetivo segregar as atividades da LOG Commercial Properties e Participações S.A., ou sua sucessora, e a URBAMAIS Properties e Participações S.A., ou suas sucessoras; em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (1), (2) e (3) acima não se aplicam: (a) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente à Devedora e suas controladas, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição patrimonial da Devedora em mais de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido consolidado ou em sua extinção; e (b) incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;
- (xi) transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (xiii) se a Escritura de Emissão de Debêntures, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável, por decisão judicial transitada em julgado, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade deverá se referir a disposições relevantes, em particular as que digam respeito (1) à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido ao titular das Debêntures, (2) à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI, e/ou (3) às disposições da cláusula 6ª do Termo de Securitização.

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, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão das Debêntures, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação do referido vencimento: (a) pela Devedora ao titular de Debêntures, ou (b) pelo titular de Debêntures à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial final e irrecorrível ou arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), corrigido anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão;

- (iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
- (iv) protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas cujo valor não pago, individual ou agregado, ultrapasse R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado ao titular de Debêntures pela Devedora, ou se for cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto;
- (v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) 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) não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados com base nas demonstrações financeiras 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, observadas as seguintes regras:
 - (1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da Primeira Data de Integralização;
 - (2) os Índices Financeiros deverão ser calculados e disponibilizados pela Devedora à Emissora, 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 tais Índices Financeiros;
 - (3) os Índices Financeiros deverão ser disponibilizados juntamente com (a) relatório consolidado, preparado pela Devedora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tais Índices Financeiros, e (b) declaração do Diretor Executivo de Finanças, atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Emissão de Debêntures;
 - (4) A Emissora e o Agente Fiduciário (este por meio da Emissora) poderão solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
 - (5) a não manutenção pela Devedora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures (e consequentemente dos CRI), desde que ocorra o reenquadramento nos 3 (três) trimestres imediatamente seguintes ("Prazo de Reenquadramento"); e

(6) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro ou de outro Índice Financeiro, após o Prazo de Reenquadramento, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado automático, independentemente do fato de que em um dos índices ter ocorrido o primeiro desenquadramento:

$$a) \left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$

$$b) \left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

onde:

Dívida Líquida da Devedora: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures circulante e não circulante), 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.

Imóveis a Pagar corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Devedora.

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

- (vii) alteração do objeto social da Devedora de forma a modificar sua atividade principal atualmente praticada ou seu setor de atuação;
- (viii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora; e
- (ix) violação pela Devedora, conforme reconhecido em decisão judicial transitada em julgado, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada.
- (x) alteração na composição social ou na forma de exercício de controle de qualquer das SPE Investidas anteriormente à comprovação de destinação dos recursos, na forma prevista na cláusula 3.5.6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 do Termo de Securitização deverá ser prontamente 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 descritas na cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, os CRI serão declarados vencidos automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral.

Ocorridas quaisquer das hipóteses mencionadas na cláusula 6.1.2 do Termo de Securitização, a Emissora ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Geral que deliberará o não vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, conforme previsto na cláusula 6.1.2 do Termo de Securitização: (i) observará os procedimentos de convocação e instalação previstos na cláusula 7ª do Termo de Securitização; e (ii) serão tomadas por Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI presentes na Assembleia Geral, desde que este número seja igual ou superior a 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

Caso seja declarado o vencimento antecipado pela Assembleia Geral, ou não haja quórum suficiente para deliberar a matéria, a Emissora declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações mencionadas no Termo de Securitização e deverá enviar notificação à Devedora informando a deliberação dos titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data da referida declaração de vencimento antecipado.

Na ocorrência do vencimento antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 6.4 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 do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos do Termo de Securitização, em até 6 (seis) Dias Úteis contados: (i) com relação aos eventos da cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação aos eventos da cláusula 6.1.2 do Termo de Securitização, da data em que for aprovado pelos titulares de CRI.

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, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela CETIP e/ou da BM&FBOVESPA.

▪ **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 os Créditos Imobiliários incluindo a Conta Centralizadora, constituindo como lastro para a emissão dos CRI os Créditos Imobiliários.

O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio do Termo de Securitização, será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, através 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 isentos 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, Juros Remuneratórios 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 da CCI, em via original, será realizada pelo Custodiante.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) a evolução dos Créditos Imobiliários, 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 dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, 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 dos Créditos Imobiliários; (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 créditos oriundos dos Créditos Imobiliários 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.

A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado no jornal “Diário Comércio e Indústria & Serviços” 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, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (a) representante da Emissora;
- (b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;
- (c) representante do Agente Fiduciário; ou
- (d) qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem.

Exceto conforme estabelecido no Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI presentes na Assembleia Geral, desde que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação: (i) à alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; (ii) à redução dos Remuneração; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) a quaisquer dos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral previstos no Termo de Securitização.

As deliberações acerca da declaração da não liquidação do Patrimônio Separado, serão tomadas por Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

As deliberações acerca da renúncia de direitos nos termos do Termo de Securitização, bem como concessão de perdão temporário pela ocorrência de determinados eventos serão tomadas por Investidores que representem mais da metade dos CRI presentes na Assembleia Geral, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

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 Preliminar.

▪ **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 recebimento.

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:

- (i) todos os emolumentos e declarações de custódia da CETIP relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração da Emissora pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco 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 Cessionária, no valor de R\$56.346,92 (cinquenta e seis mil, trezentos e quarenta e seis reais e noventa e dois centavos) em parcela única, a ser descontada do pagamento do Valor da 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. 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 das CCI, será devido o valor de R\$ 3.872,00 (três mil oitocentos e setenta e dois reais), a ser descontado do pagamento do Valor da Cessão;
 - (b) pela custódia das CCI, será devido o valor de R\$4.202,95 (quatro mil, duzentos e dois reais e noventa e cinco 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, nos seguintes termos: ;
 - (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, será devido o valor de R\$20.531,04 (vinte mil, quinhentos e trinta e um reais e quatro centavos) ,a ser descontado do pagamento do Valor da Cessão; e
 - (b) pela verificação dos Índices Financeiros, será devido o valor de R\$7.337,97 (sete mil, trezentos e trinta e sete reais e noventa e sete 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;

- (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, 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 dos Créditos Imobiliários, 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 BM&FBOVESPA, CETIP e ANBIMA.

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 e/ou o Custodiante continuarem exercendo as suas funções, as remunerações previstas acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas pelos valores descritos em tais itens, devidamente atualizados pelo IGP-M, proporcionalmente: (a) ao período de tempo que a data de vencimento dos CRI for estendida; e/ou (b) ao período adicional que a Cessionária e/ou o Agente Fiduciário e/ou o Custodiante continuarem exercendo as suas funções.

Quaisquer despesas não mencionadas acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, 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 Oferta, 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”).

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\$700,00 (setecentos 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 Emissão 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 Cessionária, do pagamento de cada parcela do Valor da Cessão, em cada Data de Integralização, conforme necessário: (i) as despesas previstas na cláusula 7.1.1 do Contrato de Cessão; (ii) as despesas listadas no Anexo II ao Contrato de Cessão; e (iii) quaisquer despesas cuja retenção do Valor da Cessão seja prevista nos Documentos da Operação.

As despesas referidas no item (i) e (ii) da cláusula 7.4 do 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 Cessionária a cada Data de Integralização, conforme o caso.

As despesas referidas no item (iii) da cláusula 7.4 do Contrato de Cessão serão descontadas do Valor da Cessão a cada Data de Integralização, conforme o caso.

As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, por qualquer motivo e 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.

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, que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

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.

Em razão do disposto na alínea “b”, 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.

- **Cronograma de Etapas da Oferta**

Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta perante a CVM	03/08/16
2	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar ao público investidor Início do Roadshow	22/09/16
3	Início do Período de Reserva e Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	10/10/16
4	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	14/10/16
5	Encerramento do Período de Reserva	25/10/16
6	Registro da Oferta pela CVM	31/10/16
7	Disponibilização do Prospecto Definitivo	01/11/16
8	Divulgação do Anúncio de Início	01/11/16
9	Primeira Data de Integralização. Início do Período de Subscrição e Integralização dos CRI ⁽³⁾	01/11/16
10	Disponibilização de informações financeiras trimestrais - ITR da Devedora referentes ao 3º trimestre de 2016	14/11/16
11	Fim do Período de Subscrição e Integralização dos CRI	30/04/17
12	Data Máxima para o Exercício da Opção de Lote Suplementar	30/04/17
13	Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁵⁾	30/04/17
14	Data de Início de Negociação dos CRI na CETIP ⁽⁶⁾ Fim do Período de Subscrição e Integralização dos CRI ⁽⁶⁾	30/04/17
15	Data Máxima para Comunicação do exercício da Opção de Lote Suplementar ⁽⁴⁾	01/05/17

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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" deste Prospecto Preliminar.

⁽³⁾ Os CRI serão subscritos e integralizados durante todo 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 Preliminar.

⁽⁴⁾ Comunicação a ser realizada nos termos do parágrafo único do artigo 24 da Instrução CVM 400. A referida comunicação 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" deste Prospecto Preliminar.

⁽⁵⁾ 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" deste Prospecto Preliminar.

⁽⁶⁾ 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" deste Prospecto Preliminar.

- **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 da Oferta Pública, 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" deste Prospecto.

- **Público Alvo da Oferta**

Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 9º-B e 9º-C da Instrução CVM 539.

▪ **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; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à MRV e ao setor imobiliário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento. A oferta não é destinada a investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários.

O Investidor deverá ler atentamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar, 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, da BM&FBOVESPA 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. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

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, da BM&FBOVESPA e da CETIP, bem como serão publicados no DCI. 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 a modificação ou 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.

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

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, à BM&FBOVESPA e/ou à CETIP.

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenador Líder e as despesas com auditores, assessores jurídicos, 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:

Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Valor Total (R\$)(1)	% em Relação ao Valor Total da Emissão ⁽¹⁾
Valor Total da Emissão	R\$ 200.000.000,00	100,00%
Comissão de Coordenação da Distribuição, Estruturação da Emissão, Garantia Firme de Colocação e de Remuneração dos Canais de Distribuição (“Comissionamento”)	R\$ 7.151.347,42	3,58%
Tributos incidentes sobre o Comissionamento	R\$ 763.812,98	0,38%
Taxa de Administração - Securitizadora	R\$ 85.000,00	0,04%
Taxa de Gestão CRI - Securitizadora	R\$ 56.346,92	0,03%
Agente Fiduciário	R\$ 20.531,04	0,01%
Instituição Custodiante (implantação e registro)	R\$ 4.202,95	0,00%
CETIP	R\$ 18.389,92	0,01%
CVM	R\$ 115.000,00	0,06%
ANBIMA	R\$ 13.060,00	0,01%
BM & FBOVESPA	R\$ 2.000,00	0,00%
Avisos e Anúncios da Distribuição	R\$ 50.000,00	0,03%
Rating	R\$ 65.000,00	0,03%
Assessores Legais	R\$ 185.000,00	0,09%
Auditores	R\$ 133.905,00	0,07%
Outras (despesas com Road Show)	R\$ 50.000,00	0,03%
Custo Total	R\$ 8.713.596,24	4,36%

⁽¹⁾ Valores pressupõe a subscrição e integralização de 200.000 (duzentos 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 Instituições Participantes 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 Instituições Participantes 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.

Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário, por meio (i) do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e (ii) do PUMA, administrada e operacionalizada pela BM&FBOVESPA, em mercado de bolsa e balcão organizado, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

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, na última Data de Integralização, 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), será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas que tenham enviado seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reservas para Pessoas Vinculadas, tendo em vista que a CVM deferiu, por meio do Ofício nº 329/2016/CVM/SRE/GER-1, de 28 de setembro de 2016, a dispensa da vedação à colocação dos CRI junto às Pessoas Vinculadas prevista no artigo 55 da Instrução CVM 400, na forma da Deliberação CVM nº 476.

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 indicados como público alvo 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, desde que haja a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), montante a ser distribuído em regime de garantia firme. Caso a quantidade de CRI subscrita e integralizada seja inferior ao Valor Total da Emissão, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

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

- (i) da totalidade dos CRI ofertados; 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**

Nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, a Oferta conta com a possibilidade de solicitação de Pedidos de Reserva pelos Investidores, tendo em vista que (i) tal fato está previsto neste Prospecto Preliminar e também estará no Prospecto Definitivo; (ii) o registro da distribuição foi requerido; e (iii) este Prospecto Preliminar foi colocado à disposição dos Investidores.

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como "Período de Reserva", o período compreendido entre os dias 10 de outubro de 2016 e 25 de outubro de 2016, enquanto o "Período de Reserva para Pessoas Vinculadas" corresponderá ao período compreendido entre os dias 10 de outubro de 2016 a 14 de outubro de 2016, restando claro, portanto, que o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas se encerra 7 (sete) Dias Úteis antes do encerramento do Período de Reserva.

▪ **Atendimento aos Requisitos da Deliberação CVM 476 para dispensa ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400**

Abaixo segue indicativo das medidas adotadas na presente Oferta, conforme expressas na Deliberação CVM 476 para fins de dispensa ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, concedida pela CVM por meio do Ofício nº 329/2016/CVM/SRE/GER-1, de 28 de setembro de 2016:

Requisitos da Deliberação CVM 476	Documentos da Oferta
(i) o deslocamento da data de término dos Pedidos de Reserva para Pessoas Vinculadas para a data que 7 (sete) Dias Úteis o fim de Período de Reservas para Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas	(i) a cláusula 5.8. do Contrato de Distribuição e a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” no item “Período de Reserva” do Prospecto estabelecem um período de reservas para Pessoas Vinculadas que se encerra 7 (sete) Dias Úteis antes do encerramento do Período de Reserva.
(ii) restrição da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta à parcela destinada aos Investidores Não Institucionais	(ii) as cláusulas 5.10 do Contrato de Distribuição e o item “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” do Prospecto estabelecem que as Pessoas Vinculadas estarão sujeitas às mesmas regras que os Investidores Não Institucionais e que estará limitada à parcela (<i>tranche</i>) do Direcionamento da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais. Adicionalmente, conforme expresso na cláusula 5.13 do Contrato de Distribuição e no item “Direcionamento da Oferta e Período de Reserva” da seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e da Oferta”, o direcionamento da Oferta encontra-se definido anteriormente ao Período de Reserva, sendo certo que os Investidores Não Institucionais e as Pessoas Vinculadas serão alocadas na <i>tranche</i> prevista para Investidores Não Institucionais da Oferta (80%).

(iii) a sujeição das Pessoas Vinculadas às mesmas condições a que estão submetidos os Investidores Não Institucionais

(iii) a cláusula 5.10. do Contrato de Distribuição e a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” no item “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” do Prospecto estabelecem que as Pessoas Vinculadas estarão sujeitas às mesmas restrições que os Investidores Não Institucionais.

▪ Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de pedido de reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder, Instituições Participantes, e estará limitada, durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, à parcela (*tranche*) do Direcionamento da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais.

As Pessoas Vinculadas estarão sujeitas às regras e restrições aplicáveis a Investidores Não Institucionais.

Tendo em vista que a CVM deferiu, conforme Ofício nº 329/2016/CVM/SRE/GER-1, de 28 de setembro de 2016, a dispensa da vedação à colocação dos CRI junto às Pessoas Vinculadas prevista no artigo 55 da Instrução CVM 400, durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, serão aceitas reservas de Pessoas Vinculadas sem qualquer limitação.

Após o início da Oferta e durante o Prazo Máximo de Colocação ou até a data de encerramento da Oferta, as Pessoas Vinculadas somente poderão subscrever e integralizar CRI na data de encerramento da Oferta, sendo que, caso haja excesso de demanda verificado superior em um 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, aferida na última data de integralização dos CRI, não serão colocados CRI para as Pessoas Vinculadas.

▪ Pedidos de Reserva

Os Investidores Não Institucionais poderão preencher seus pedidos de reserva de subscrição dos CRI. Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto nas hipóteses nele previstas.

Adicionalmente, é admissível o recebimento de reservas para subscrição dos CRI na Oferta, tendo em vista que, nos termos do artigo 45, *caput* da Instrução CVM 400: (i) a possibilidade de recebimento de reserva consta deste Prospecto Preliminar e constará do Prospecto Definitivo; (ii) foi requerido o registro da distribuição; e (iii) este Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos investidores.

▪ Direcionamento da Oferta durante o Período de Reserva

Durante o Período de Reserva, os CRI deverão ser direcionados aos Investidores da seguinte forma, prioritariamente: (i) 80% (oitenta por cento) dos CRI para Investidores pessoas físicas que adquiram qualquer quantidade de CRI, ainda que suas ordens sejam colocadas por meio de *private banks* ou administradores de carteira; e (ii) 20% (vinte por cento) dos CRI para Investidores pessoas jurídicas, além de fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e demais investidores que não sejam classificados como Investidores Não Institucionais, observados os itens “Oferta Não Institucional” e “Oferta Institucional” abaixo.

Para fins do cálculo da quantidade de CRI a ser alocada à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, conforme Direcionamento da Oferta, deverão ser levados em consideração, caso sejam emitidos, os CRI decorrentes do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.

▪ Oferta Não Institucional

Observado o Direcionamento da Oferta, os CRI serão alocados, na primeira Data de Integralização, imediatamente após o Período de Reserva, para Investidores Não Institucionais que realizarem seu pedido de reserva durante o Período de Reservas ou o Período de Reservas para Pessoas Vinculadas, conforme o caso.

Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva admitidos realizados por Investidores Não-Institucionais ser superior à quantidade de CRI destinados à Oferta Não Institucional, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, que levará em consideração as relações da MRV, da Emissora e do Coordenador Líder com os potenciais Investidores e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo ser assegurado: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos respectivos Investidores; (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto da Oferta para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e (iv) que o Rateio não realizará discriminações entre Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas (e que tenham Pedidos de Reserva admitidos, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e Investidores Não Institucionais que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que o Rateio será realizado entre os Investidores Não Institucionais levando-se em consideração tão somente os critérios aqui previstos.

Caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior ao Direcionamento da Oferta previsto para os Investidores Não Institucionais, todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais serão integralmente atendidos, e os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora, poderá manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta de Investidores Não Institucionais ou elevar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, procedendo, em seguida, à alocação dos Investidores Não Institucionais, de forma a atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva admitidos de Investidores Não Institucionais, observado, no caso de atendimento parcial dos Pedidos de Reserva, o critério de Rateio acima referido.

▪ **Oferta Institucional**

A alocação dos CRI para Investidores Institucionais, na primeira Data de Integralização, imediatamente após o Período de Reserva, dar-se-á em conformidade com o Direcionamento da Oferta.

Caso o total de CRI constante das intenções de investimento dos Investidores Institucionais exceda a parcela de CRI direcionada para Investidores Institucionais, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, (i) constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como (ii) criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa, com ênfase em negociações secundárias.

Na hipótese de não ser atingido o montante de CRI destinados aos Investidores Institucionais, observado o previsto acima, os CRI remanescentes serão direcionados aos Investidores Não Institucionais.

▪ **Direcionamento da Oferta após o Período de Reserva**

Não haverá Direcionamento da Oferta após o Período de Reservas. A Alocação dos CRI aos Investidores será feita de acordo com o disposto nos itens abaixo desta seção.

▪ **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 deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder poderá 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 as Instituições Participantes da Oferta pretendam utilizar em tais apresentações aos Investidores deverão ser previamente submetidos à aprovação ou encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400.

A MRV 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 Preliminar.

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. A CETIP não considerará o momento em que os Investidores eventualmente efetuarem o pedido de reserva junto ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes;
- (iii) caso os Boletins de Subscrição sejam enviados pelas Instituições Participantes 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 dos CRI, 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;
- (v) o processo de Alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial no último Boletim de Subscrição alocado, conforme o caso; e
- (vi) exceto pelas Pessoas Vinculadas alocadas na primeira Data de Integralização, conforme Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reservas para Pessoas Vinculadas, a Alocação dos CRI para as Pessoas Vinculadas somente ocorrerá na última Data de Integralização, imediatamente anterior à data de encerramento da Oferta, na qual serão enviados todos os Boletins de Subscrição de Pessoas Vinculadas pelas Instituições Participantes, via sistema operacionalizado pela CETIP, por meio de arquivo eletrônico.

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, 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 e à BM&FBOVESPA, conforme aplicável, observados os procedimentos adotados pelo respectivo 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.

A transferência, à Emissora, dos valores obtidos pelo Coordenador Líder com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou BM&FBOVESPA para liquidação da Oferta.

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 e/ou BM&FBOVESPA para liquidação da Oferta.

A Oferta se encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão; (iii) a qualquer tempo após a Data Limite, a critério do Coordenador Líder, observado o Montante Mínimo, desde que respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto da Garantia Firme.

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.

A primeira Data de Integralização será destinada para a alocação dos Investidores que tenham realizado reservas durante o Período de Reservas.

As demais datas de integralização, conforme descritas na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Cronograma de Etapas da Oferta” deste Prospecto Preliminar serão destinadas prioritariamente aos Investidores que aderirem à Oferta após o encerramento do Período de Reservas, conforme a demanda pelos CRI, 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.

▪ **Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação**

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de garantia firme de colocação até o limite de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo os R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) restantes distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.

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.

A Garantia Firme será exercida caso, no 90º (nonagésimo) dia após a divulgação do Anúncio de Início, não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observado que o Coordenador Líder deverá subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre os CRI equivalentes à diferença entre: (i) os CRI equivalentes a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e (ii) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a Data Limite.

▪ **Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício da Garantia Firme**

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

▪ **Contratação de Instituições Participantes**

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

▪ **Instituições contratadas pela Ofertante**

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 Ofertante 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**” deste Prospecto;
- **Agente de classificação de risco:** responsável pela atribuição de nota de classificação de risco aos CRI;
- **Auditor independente:** responsável pela análise das demonstrações contábeis para a emissão do relatório dos auditores independentes sobre a adequação com que tais demonstrações financeiras representam a posição patrimonial e financeira, o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos da entidade auditada, consoante as Normas Brasileiras de Contabilidade e a legislação específica no que for pertinente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, CETIP E/OU BM&FBOVESPA, 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 Agente Escriturador*

O Banco Liquidante e o Agente 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 Agente 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 Agente 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 ou a BM&FBOVESPA*

A CETIP ou a BM&FBOVESPA, conforme o caso, poderão ser substituídas por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, nos seguintes casos: (i) se falirem, requererem recuperação judicial ou iniciarem procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada suas autorizações para execução dos serviços contratados.

Os titulares de CRI, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão requerer a substituição da BM&FBOVESPA ou 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 dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia geral de titulares dos CRI.

▪ *Auditor Independente*

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 308, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontração, exceto caso: (i) a companhia auditada possua comitê de auditoria estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, o conhecimento acumulado, a familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e outros produtos que envolvem o mercado financeiro de forma geral, além da qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora deverá estabelecer os novos padrões de contratação.

- ***Agência de Classificação de Risco***

Tendo em vista que a classificação de risco não será atualizada, conforme descrito na seção “Classificação de Risco” deste Prospecto, a Agência de Classificação de Risco não será substituída após o início da Oferta.

AGENTE FIDUCIÁRIO

▪ Obrigações do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) 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;
- (b) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- (d) 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;
- (e) 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;
- (f) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (g) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da MRV;
- (h) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (i) 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;
- (j) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (k) elaborar relatório destinado aos titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, “b” da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora:
 - (i) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;
 - (ii) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital;
 - (iv) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
 - (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
 - (vi) constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;

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

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

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

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

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

(xii) 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) prazo de vencimento das CRI;

(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.

(l) 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) na sede da Emissora;

(ii) no seu escritório ou no local por ela indicado;

(iii) na CVM;

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

(v) na sede do Coordenador Líder;

(m) 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;

(n) manter atualizada a relação de titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

(o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(p) 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.

(q) divulgar as informações referidas no item “p” acima, em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento.

(r) 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;

(s) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 11.1. do Termo de Securitização;

(t) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(u) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado no Termo de Securitização;

(v) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios;

(w) 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 se seu website;

(x) 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; e

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

(z) 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 dos Créditos Imobiliários) e ao Agente Fiduciário no âmbito 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 8º da Instrução CVM 28.

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 Investidores em Assembleia convocada pelos Investidores titulares de, 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 10.3 do Termo de Securitização.

Agente Fiduciário Substituto

O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 10.6 do Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

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 da 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 os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, 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 28 e 414.

▪ Escritura de Emissão de CCI

Por meio da Escritura de Emissão da CCI, celebrada em 10 de outubro de 2016, entre a Emissora e o Custodiante, a Emissora emitiu a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários.

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\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais).

O Custodiante receberá da Emissora, 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 à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

Para comunicação à Instituição 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 presente 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, 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, dos Créditos Imobiliários.

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

A estrutura da cessão dos Créditos Imobiliários encontra-se descrita na seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta - Créditos Imobiliários" deste Prospecto Preliminar.

Será devido pela Emissora à Cedente, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, o valor total de R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada CRI integralizado, devidamente acrescidos da respectiva Remuneração, 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 Cessionária 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 Cessionária, 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 da ata da reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 23 de setembro de 2016, a qual foi arquivada na JUCEMG em 30 de setembro de 2016, sob o nº5879887 e aprovou a emissão das Debêntures;
- (iii) perfeita formalização da ata da reunião de sócias da Cedente, ao qual aprovará a subscrição das Debêntures e a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária;
- (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;
- (vi) registro da Oferta Pública dos CRI para distribuição no mercado primário na CETIP e negociação no mercado secundário na CETIP e na BM&FBOVESPA, se o caso;
- (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;
- (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 pela Cessionária de parecer legal sem ressalvas e de forma satisfatória, elaborado por assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta, antes da Primeira Data de Integralização; e

- (xi) não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação.

• Cessão

A cessão dos Créditos Imobiliários e a transferência das Debêntures para a Cessionária 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 Cessionária; (iii) Inscrição do nome da Cessionária, na qualidade de titular das Debêntures, no livro “*Registro de Debêntures Nominativas*” da Devedora; e (iv) pagamento do Valor de Cessão pela Cessionária, observadas as “*Condições precedentes para o pagamento do Valor da Cessão*”.

▪ **Contrato de Distribuição**

• Objeto

O “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Melhores Esforços e Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*”, celebrado em 22 de setembro de 2016, entre o Coordenador Líder, a Emissora, MRV, 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, dos Assessores Jurídicos” deste Prospecto.

• Condições Precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento, dentre outras, das seguintes condições precedentes listadas na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, sendo que este poderá ser resiliado, a qualquer momento, pelo Coordenador Líder, sem quaisquer ônus, mediante notificação enviada com 5 (cinco) dias de antecedência às demais Partes no caso de descumprimento de qualquer das Condições Precedentes, nas seguintes hipóteses:

- (i) Obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para a realização da Oferta;
- (ii) Aceitação pelo Coordenador Líder e pela Companhia da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços;
- (iii) Obtenção de classificação de risco dos CRI, pela Fitch Ratings Brasil Ltda., de no mínimo AA- (bra) com perspectiva estável;
- (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 e/ou à BM&FBOVESPA, a critério do Coordenador Líder;
- (vi) Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta de todos 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, e ao assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações 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 Oferta (conforme abaixo definidos) 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 Companhia; e **(d)** investidores;

(viii) Negociação e assinatura dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, mas não se limitando, o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI, a Escritura de Emissão, entre outros, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes, conforme aplicável;

(ix) Não ocorrência de eventos adversos relevantes nas condições operacionais e/ou financeiras da Devedora ou de seus acionistas;

(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, aspectos regulatórios, ambientais, trabalhistas e fiscais 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 divulgação do Anúncio da distribuição pública dos CRI, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal do assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta (*legal opinion* e relatório de *due diligence*) atestando a legalidade dos documentos da Oferta em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pela Devedora com as informações apresentadas na *due diligence*, 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) 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: **(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;

(xv) 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 Companhia, 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;

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

(xvii) 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;

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

(xix) 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 Companhia não se manifestar na mídia sobre a Oferta, desde sua aceitação até o efetivo encerramento da Oferta; e

(xx) a assunção de todos os custos de realização da Oferta pela Devedora.

• 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 MRV modificações relacionadas a características, da Oferta, caso entenda que tais modificações sejam necessárias para refletir as condições de mercado daquele momento e garantir o sucesso da Oferta, observado que, após o registro da Oferta, qualquer modificação deverá atender ao procedimento disposto no artigo 25 da Instrução CVM 400.

O direito ao Market Flex aqui descrito será exercível em determinadas situações que incluem, mas não se limitam, às seguintes: (i) mudanças imprevistas e significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina a Oferta; (ii) turbulências políticas e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais investidores dos CRI; (iii) quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que impactem a Oferta, gerando aumento dos custos ou que prejudiquem a sua razoabilidade econômica. Caso a MRV 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, exceto pela obrigação de reembolso das despesas e custos incorridos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta.

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.

▪ **Escritura de Emissão de Debêntures**

O "*Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie quirografária da MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado em 23 de setembro de 2016, 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 os Créditos Imobiliários.

As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 64ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400

Serão emitidas 270.000 Debêntures, perfazendo o valor total da Emissão é de R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de 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 R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), a quantidade de Debêntures, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o conseqüente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do Debenturista, deliberação societária da Devedora ou aprovação por assembleia de titulares de CRI.

▪ **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 Agente 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 Agente Escriturador ou pelo Banco Liquidante, apontado pelo Agente Escriturador nos termos do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante: (i) a escrituração de CRI, a qual abrange: (a) crédito das quantias devidas aos detentores de CRI; (b) pagamento aos detentores de CRI, conforme procedimentos previstos no Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante; (c) emissão de extrato a cada movimentação, e informação, aos detentores de CRI, dos dados necessários ao preenchimento da Declaração de Rendimentos; e (d) emissão de relação dos detentores de CRI e indicação dos elementos exigidos pelo Banco Central ou pela Comissão de Valores Mobiliários; (ii) serviços de liquidação das operações, que tratam de: (a) designar instituição financeira para atuar como liquidante da Emissora perante a CETIP ou outras câmaras de compensação, respeitados os procedimentos descritos nos regulamentos de operações daqueles sistemas para liquidação financeira de valores; (b) efetuar pagamento, por meio dos sistemas das câmaras de compensação, sendo que o valor relativo ao pagamento dos direitos aos detentores de CRI será entregue pela Emissora ao Agente Escriturador, por intermédio de instituição bancária escolhida a critério do Agente Escriturador, em reserva, até às 10:00 horas do dia anterior à data do vencimento, que o repassará à CETIP ou outras câmaras de compensação; e (iii) locais de atendimento aos detentores de CRI.

• Remunerações

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

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 dos Créditos Imobiliários.

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

Os recursos a serem captados pela MRV com as Debêntures serão destinados para financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela MRV e por empresas controladas pela MRV, conforme empreendimentos imobiliários listados no mesmo Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.

Não haverá, para fins do disposto no item 3.5.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, fontes alternativas de captação em caso de distribuição parcial dos CRI.

EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE INVESTIDA	% DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (APROXIMADAMENTE)	PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA (CASO APLICÁVEL)	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	(%) DO VALOR DA OFERTA ALOCADO NO EMPREENDIMENTO
Parque Alliance	Av. Padre Oswaldo Vieira de Andrade, 1185 - Americana - SP	108.782 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Americana	Parque Alliance Incorporações SPE Ltda. (CNPJ 16.758.863/0001-62)	15,36%	99,00%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (2018)	15,36%
Parque Flora	Av. Artêmia Pires, s/nº - Feira de Santana - BA	47.051 do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira Santana - BA	Não Aplicável - empreendimento realizado diretamente pela Devedora	15,42%	Não Aplicável	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (2018)	15,42%
Parque Dubai	Avenida da Sinfonia, 425, Belo Horizonte - MG	116.719 do 6º Registro de Imóveis - Cartório Dutra	Não Aplicável - empreendimento realizado diretamente pela Devedora	12,23%	Não Aplicável	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (2018)	12,23%

Parque Serra Salvatori	Estrada de São Pedro, s/nº, lote 15 - A4 - São Gonçalo - RJ	59.312 do Cartório do 3º de Ofício de Gonçalo	MRV MRL RJ Sader 1 Incorporações SPE Ltda. (CNPJ 17.946.135/0001-47)	7,35%	65,00%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (2018)	7,35%
Parque Reserva Itatiaia	Av. Francisco Fortes Filho, s/nº, Bom destino - Resende - RJ	37.958 do Cartório do 2º de Ofício de Resende/RJ	MRV MRL RJ6 Incorporações SPE Ltda. (CNPJ 19.803.882/0001)	3,06%	65,00%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (2018)	3,06%
Spazio Reserva Imperial	Estrada Rodrigues Caldas, 1700 - Taquara - Rio de Janeiro - RJ	192.910 do 9º de Ofício de Registro de Imóveis do Capital do Estado do Rio de Janeiro	Não Aplicável - empreendimento realizado diretamente pela Devedora	8,94%	Não Aplicável	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (2018)	8,94%

Parque Riviera Maia	Av. Chrisóstomo Pimentel de Oliveira, 477 - Anchieta - Rio de Janeiro - RJ	231.467 do 8º Serviço Registral de Imóveis	MRV MRL Via Light Incorporações SPE Ltda. (CNPJ 15.805.925/0001-87)	5,55%	65,00%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (2018)	5,55%
Spazio Jovità	Rua Princesa Mafalda, s/nº, Floresta - Joinville - SC	27.402 do 2º de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville	MRV MRL Jovità Incorporações SPE Ltda. (CNPJ 15.874.151/0001-46)	8,53%	99,00%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (2018)	8,53%
Mar Paradiso Residence Club - Parque Bali	Rua Projetada, s/nº - Rio das Ostras - RJ	25.777 do Único de Rio das Ostras	MRV MRL ROC 4 Incorporações SPE Ltda. (CNPJ 18.852.321/0001-80)	4,62%	65,00%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (2018)	4,62%

Parque Purunã	Rua Teixeira Mendes, s/nº - Ponta Grossa - PR	57.588 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Grossa/PR	Não Aplicável - empreendimento realizado diretamente pela Devedora	2,03%	Não Aplicável	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (2018)	2,03%
Parque Afonso Saint	Rua Humberto Scigliano, 61 - Parque Munhoz - São Paulo - SP	383.221 do 11º de Registro de Imóveis da Comarca do Capital do Estado de São Paulo	Não Aplicável - empreendimento realizado diretamente pela Devedora	4,82%	Não Aplicável	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (2018)	4,82%
Parque Saturno	Rua Madame Pommeroy, s/nº Suzano - SP	72.924 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano	Não Aplicável - empreendimento realizado diretamente pela Devedora	7,45%	Não Aplicável	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (2018)	7,45%

Portal Alvaro Cabral	Mestre Parque	Rodovia BR 101, s/nº - área A2 - Colina das Laranjeiras - Serra - ES	73.455 do 1º Ofício 21ª da Zona comarca de Serra	Não Aplicável - empreendimento realizado diretamente pela Devedora	4,64%	Não Aplicável	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (2018)	4,64%
----------------------	---------------	--	--	--	-------	---------------	---	-------

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 DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Valor dos Créditos Imobiliários

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

Taxa de Juros dos Créditos Imobiliários

As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal das Debêntures a partir da Data de Emissão das Debêntures, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um *spread* de 0,4000% (quatro décimos 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 dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários não serão objeto de correção monetária.

Prazo de Vencimento das Debêntures

A Data de Vencimento das Debêntures será 04 de dezembro de 2018;

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

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são oriundos das Debêntures, as quais serão emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Serão emitidas 270.000 (duzentos e setenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observada o abaixo disposto, perfazendo o montante de R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais).

O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão das Debêntures, será de R\$1.000,00 (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 Emissora, 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 Emissora, 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 R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), a quantidade de Debêntures prevista acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o conseqüente cancelamento das Debêntures não emitidas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures.

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 Emissora, em parcela única, na Data de Vencimento das Debêntures.

A Remuneração das Debêntures será paga integralmente pela MRV, 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 MRV por meio da emissão das debêntures serão destinados para financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela MRV e por empresas controladas pela Devedora especificadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme empreendimentos imobiliários listados no mesmo Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, devendo a Emissora transferir os recursos para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que tais SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.

Tipos de garantias

Os Créditos Imobiliários não possuem quaisquer tipos de garantias.

Existência de Habite-se

Os imóveis objeto dos Créditos Imobiliários não possuem habite-se.

Devedora

A MRV atua no setor imobiliário, e tem por objeto: (i) a administração de bens próprios; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; e (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista

Autorização para Cessão dos Créditos Imobiliários

A cessão dos Créditos Imobiliários foi autorizada por meio de deliberação tomada em sede de reunião de sócias da Cedente, realizada em 23 de setembro de 2016, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 14 de outubro de 2016, sob o nº 435.363/16-5.

Condições de Cessão

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

Procedimentos de Cobrança e Pagamento pelos prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da MRV caberá à Emissora, nos termos do item 2.3.1. do Termo de Securitização.

Adicionalmente, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 28, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem Acrescidos, Removidos ou Substituídos

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

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 dos Créditos Imobiliários, 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, incluindo a excussão e/ou execução das Garantias.

Procedimentos para Recebimento e Cobrança dos Créditos Imobiliários e Segregação dos Valores Recebidos quando da Liquidação dos Créditos Imobiliários

A cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos no Contrato de Cessão; (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; (iii) a emissão de recibos para a MRV, 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 os Créditos Imobiliários, de modo que todos os direitos, garantias, valores, multas, penalidades, cominações e prerrogativas descritos nos documentos da Emissão e da Oferta, 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 pela Instituição Custodiante e Agente Fiduciário para a Verificação do Lastro dos CRI

Agente Fiduciário e Custodiante verificou a regularidade e legitimidade de constituição dos Créditos Imobiliários e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação. Os documentos da Emissão e da Oferta contaram com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

Critérios Adotados para Concessão de Crédito

Para conceder crédito aos seus eventuais parceiros comerciais, a Cedente realiza uma análise de documentos que faz com que ela conheça a situação comercial, econômica e financeira daqueles que podem vir a se relacionar com ela no futuro.

Tal análise é composta por três parâmetros: (i) análise quantitativa; (ii) análise qualitativa; e (iii) análise de garantias, examinados sob o critério da discricionariedade de sua administração.

Principais Características da MRV

Para maiores informações sobre a MRV, vide seção "MRV" deste Prospecto Preliminar, bem como as demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2015, 2014 e 2013 e informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2016 da MRV, incorporadas a esse prospecto por referência, conforme descrito na seção "Documentos Incorporados a este Prospecto Preliminar por Referência".

Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

A MRV realizou a recompra facultativa de 4.888 (quatro mil oitocentos e oitenta e oito) debêntures de sua 7ª emissão, em 30 de setembro de 2015, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada.

Exceto pelo acima disposto, a MRV não inadimpliu nem pré-pagou créditos imobiliários decorrentes de debêntures emitidas nos últimos 3 (três) exercícios sociais anteriores à Oferta, tendo a Emissora e o Coordenador Líder realizados esforços razoáveis para obter informações adicionais.

Garantias dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários não contarão com qualquer tipo de garantia, real ou pessoal.

Nível de Concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos integralmente pela MRV.

Substituição, Acréscimo e Remoção dos Créditos Imobiliários

Não há possibilidade de acréscimo, substituição ou remoção de Créditos Imobiliários.

Taxa de Desconto na Aquisição dos Créditos Imobiliários

Não foram praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.

Destinação dos recursos e procedimentos para controle

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados para financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora e pelas SPE Investidas especificadas no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures, conforme Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.

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

A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures.

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 dos Créditos Imobiliários) 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 2 (dois) 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 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.

(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 Preliminar e em outros documentos da Oferta, 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 MRV e/ou da Cedente poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção “Fatores de Risco” 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 MRV, e/ou a Cedente, quer se dizer que o risco, incerteza 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 MRV, 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 MRV, 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 a este 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 perdas 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.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, 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 dos Créditos Imobiliários.

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 dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela MRV, na forma prevista no Contrato de Cessão, a MRV 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 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 dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 28, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários 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 dos Créditos Imobiliários 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 dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos 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, 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

Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa 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, objeto da Garantia Firme.

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 atendimento das 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, conforme 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. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada 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 e na BM&FBOVESPA dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à Data de Encerramento da Oferta, conforme na 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 DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

O risco de crédito da MRV e a inadimplência dos Créditos Imobiliários 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 MRV, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Cedente de 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 dos Créditos Imobiliários, pela MRV, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela MRV 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 dos Créditos Imobiliários serão bem sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela MRV dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da MRV e suas respectivas capacidades de pagamento 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.

A cessão dos Créditos Imobiliários 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 pago 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 Cessionária 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” deste 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.

Risco de origem e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na origem e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos

Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Ocorrência de Resgate Antecipado e/ou Amortização Antecipada dos CRI e da Oferta

Poderá haver resgate antecipado e /ou amortização antecipada dos CRI na ocorrência de eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva ou na verificação de Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures. Nesse caso, os CRI serão resgatados antecipadamente e poderá 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 (ii) 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 Vencimento Antecipado ou Pré-Pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito na cláusula 2.3.1 do Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 28, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários 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 (ii) 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 (ii) 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

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela MRV. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na MRV, 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 dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À MRV

Parcela substancial dos recursos para financiamento dos empreendimentos residenciais populares e dos clientes da MRV é fornecida pela CEF e BB.

Os empreendimentos e as aquisições de unidades pelos clientes da MRV são financiados principalmente por meio de empréstimos bancários, destacando-se, os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal (CEF) e o Banco do Brasil (BB), que são controlados pela União.

Por serem instituições financeiras sujeitas à maior ingerência política, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Adicionalmente, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF e do BB para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os clientes da MRV, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações da MRV e, conseqüentemente, o fluxo financeiro dos CRI.

Tanto o financiamento de empreendimentos, quanto dos clientes utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), fundo criado pelo Governo Federal, com o objetivo de proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como possibilitar a utilização dos recursos para aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros.. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, o FGTS pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e a MRV e, conseqüentemente, o fluxo financeiro dos CRI.

Ademais, o crescimento da MRV está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras públicas. A atividade da MRV exige volumes importantes de capital de giro. Portanto, a suspensão, interrupção ou mudança significativa nesta disponibilidade poderá afetar a estimativa de crescimento e o desenvolvimento dos negócios da MRV e, conseqüentemente, a capacidade de a MRV honrar as obrigações decorrentes das Debêntures.

A atratividade das áreas onde a MRV possui terrenos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente o resultado operacional da MRV.

A atratividade das áreas onde estão localizados os terrenos da MRV poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina em consequência das condições econômicas ou de mercado (ex: construções nas proximidades dos empreendimentos que afetem a atratividade dos imóveis). A queda da atratividade dessas áreas pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e os resultados operacionais da MRV e, conseqüentemente, a capacidade de a MRV honrar as obrigações decorrentes das Debêntures, afetando o fluxo financeiro dos CRI.

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

A capacidade de a MRV manter uma posição competitiva depende em larga escala dos serviços da alta administração da MRV. Nem todas essas pessoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência, portanto a MRV não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a alta administração e acompanhar o ritmo do crescimento da MRV. A perda dos serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da MRV, com potencial impacto negativo na sua situação financeira, em seus resultados e nos fluxos de pagamentos dos CRI.

Os negócios da MRV podem ser afetados adversamente caso não sejam obtidas as autorizações exigidas para os empreendimentos da MRV no devido tempo.

Todos os terrenos adquiridos e por adquirir pela MRV 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 órgãos municipais, cartórios e demais órgãos competentes. Caso a MRV não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a MRV poderá ser afetada adversamente e sofrer atrasos e, eventualmente, cancelamentos em seus empreendimentos. A não obtenção das autorizações necessárias pela MRV em tempo hábil poderá afetar as suas atividades e a sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo ao fluxo de pagamentos dos CRI.

A MRV poderá não ser capaz de manter ou aumentar seu histórico de crescimento.

A MRV pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro, e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos de seu desempenho futuro. O crescimento interno da MRV exigiu, e espera-se que continue a exigir, uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros da MRV.

O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos da MRV e depender substancialmente da capacidade da MRV de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a MRV não for capaz de responder de modo rápido e adequado a esta expansão, seus resultados operacionais e financeiros poderão vir a ser adversamente afetados, com potencial impacto negativo ao fluxo financeiro dos CRI e aos Titulares de CRI.

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

As operações da MRV exigem volumes significativos de capital de giro. A MRV poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A MRV não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que este terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da MRV, situação financeira e os resultados operacionais da MRV e, conseqüentemente, o preço dos valores mobiliários de sua emissão, ou mesmo a sua capacidade de adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

Reconhecimento de receita de venda e custos pode ter ajustes

A receita de venda das unidades da MRV é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução - POC). Como os custos orçados podem ser revisados conforme a elaboração da obra, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo resultados financeiros da MRV, com potencial impacto negativo na capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações decorrentes das Debêntures e no fluxo financeiro dos CRI.

Cadastro de Empregadores

O “Cadastro de Empregadores” de trabalhadores em condições análogas ao escravo tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 2, publicada em 12 de Maio de 2011. Eventual inclusão no “Cadastro de Empregadores” poderá causar impactos negativos às suas operações e, conseqüentemente, na sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures.

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

A MRV investe em sociedades de propósito específico em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros em suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a MRV e os referidos parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a MRV poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo mesmo. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios da MRV e a sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo ao fluxo de pagamentos dos CRI.

Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da MRV, os quais estão fora do controle da MRV, podem ter um efeito adverso na imagem da MRV, seus negócios e a sujeitar à imposição de responsabilidade civil.

A MRV adquire material de construção diretamente dos fabricantes ou, quando necessário, de seus representantes. Serviços de instalação e montagem estão inclusos no fornecimento ou são terceirizados. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da MRV dependem de fatores que estão fora de seu controle, incluindo, mas não se limitando, a 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 de seus empreendimentos pode ter um efeito adverso na imagem da MRV e no relacionamento com seus clientes, podendo afetar negativamente seus negócios e operações. Conforme disposto no artigo 618 do Código Civil, a MRV é responsável, conforme os prazos legais, sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e poderá vir a ser demandada. A ocorrência de atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da MRV poderá ocasionar impactos negativos aos resultados da MRV e sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de empreendimentos

Os preços de insumos da MRV estão sujeitos a flutuações e aumentos por fatores alheios ao controle da MRV, podendo resultar aumento do custo de produção. O risco desta situação é maior em *commodities* e materiais sujeitos a preços repesados. Os principais itens que propiciam aumento de preço de materiais são: variação alta da cotação do dólar, dos preços dos metais, energia elétrica e resina e os dissídios salariais dos diversos setores. Adicionalmente, além de a MRV estar sujeita a reajustes baseados em diversos índices, a MRV também está sujeita a alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, pressionando o custo do produto final, dificultando a comercialização dos imóveis ou a diminuição da lucratividade da MRV, o que poderá afetar negativamente os seus resultados e a sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

A MRV está sujeita a um risco de inadimplência.

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% (cem por cento) do valor da unidade, em consequência o cliente contrata diretamente com a MRV o financiamento desta diferença, o chamado “pró-soluto”.

A MRV está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por nós captados, e neste caso a ausência da garantia real. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da MRV, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados.

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a MRV não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso em seus resultados operacionais, na sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

Adicionalmente, a MRV e as demais empresas do setor imobiliário, captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a MRV conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos realizada pela MRV e os financiamentos concedidos pela MRV poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes da MRV.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da MRV, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

A MRV está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da MRV podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que atuamos, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros, de inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é muito longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais;
- A MRV pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a MRV;
- A MRV poderá ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos residenciais populares nas regiões onde a MRV atua ou pode atuar no futuro;
- A MRV corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da MRV podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A MRV pode ser afetada pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização de seus empreendimentos nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;

- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- A MRV pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da MRV, com potencial impacto negativo à capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Debêntures e, conseqüentemente, ao fluxo dos CRI.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a MRV poderá perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a MRV (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da MRV iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da MRV, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados se a MRV não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado, com potencial impacto negativo na capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures. Ademais, alguns dos concorrentes da MRV poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que à MRV e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de empreendimentos residenciais populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Por exemplo, o Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a conseqüente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros provavelmente afetariam adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS, podem impactar as taxas de juros para financiamento de empreendimentos residenciais populares, bem como a disponibilidade de recursos o que pode impactar negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiarem suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis da MRV, afetando adversa e significativamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais, com potencial impacto negativo na capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, ao fluxo de pagamentos dos CRI.

As atividades da MRV estão sujeitas a extensa regulamentação, o que em caso de alterações podem vir a afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A MRV é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvermos a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia. As operações da MRV também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar em atrasos, fazer com que incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da MRV, com potencial impacto negativo na capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, ao fluxo de pagamentos dos CRI.

O aumento de alíquotas de tributos existentes e a criação de novos tributos durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da MRV estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo estejam em vigor, a situação da MRV financeira e os seus resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não pudermos alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos clientes da Companhia. Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que sejam repassados aos clientes, podem vir a aumentar o preço final aos clientes, reduzindo a demanda pelos empreendimentos da MRV e/ou afetando suas margens.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil

Com a aprovação da Lei nº 11.638/2007, complementada pela Lei nº 11.941/2009, foram introduzidas novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB). Entretanto, as demonstrações financeiras são preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC). Nesse processo de convergência para o IFRS, além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, espera-se que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro, que podem afetar os resultados das operações da MRV de forma relevante, alterar o modo de como a Devedora elaborará suas futuras demonstrações financeiras e, conseqüentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e não podem ser previstos.

Com relação aos países estrangeiros onde a Companhia atue

A companhia não possui operação em outros países.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, países da Zona do Euro e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

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, países de economia emergente, países da Zona do Euro e Estados Unidos. A conjuntura econômica desses países é significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil. 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. Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da MRV, principalmente pela Devedora ter a maior parte de suas ações em circulação detidas por estrangeiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Quaisquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação dos valores mobiliários da MRV, além de dificultar o seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Com relação aos riscos socioambientais

As atividades da MRV estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental, e em caso de alterações ou novas regulamentações a Companhia pode ser afetada adversamente. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano, de meio-ambiente. Essas regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e “habite-se”, além de possibilidade de acarretarem em custos significativos para cumpri-los, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da MRV.

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, 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, 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 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.

RISCOS RELACIONADOS À CEDENTE

Invalidade ou Ineficácia da Cessão

A cessão dos Créditos Imobiliários 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 dos Créditos Imobiliários, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente estiver insolvente ou, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, passe a esse estado; (ii) fraude à execução em processos civil e/ou trabalhista, (a) caso quando da cessão dos Créditos Imobiliários a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; (b) caso sobre os Créditos Imobiliários 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 dos Créditos Imobiliários, 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 os Créditos Imobiliários, já se encontrem vinculados 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.

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 poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou 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 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 pelos Créditos Imobiliários. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nas Debentures, 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 dos Créditos Imobiliários, 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 25 de novembro de 2010.

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 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.

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.

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 março de 2016, era de R\$ 900.000,00 (novecentos mil 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 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 seja 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 o Governo Federal a ter 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 MRV

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 MRV.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da MRV 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 MRV 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, inclusive economias desenvolvidas e 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 MRV

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 MRV, 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, condição financeira e resultados da Emissora e da MRV.

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, ou 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 podemos 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 MRV e que podem causar um efeito material adverso na MRV.

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 MRV 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 nº 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 nº 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 nº 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, os créditos imobiliários e os recursos deles 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" DESTA PROPOSTA PRELIMINAR.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO DOS CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar 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, emitida 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.

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.apicesec.com.br, clique em "Informações", após, "Demonstrações Financeiras/Informações", em seguida 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 Emissora (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.) é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo - SP. Sua controladora é a Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. e Fernando Cesar Brasileiro. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Companhia não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré-operacional, ressaltando-se que até 02 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 02 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora. Nas emissões de CRI realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de CRI da Emissora conta com a sua coobrigação.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. e o objeto social atual da Emissora conta com as seguintes atividades:

- (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios, bem como em direitos creditórios do agronegócio;
- (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários;
- (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e de Certificado de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários;
- (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; e
- (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

Em 30 de junho de 2016, a receita da Emissora obtida com os serviços relativos ao seu objeto social correspondia a 100% (cem por cento) de sua receita líquida.

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 Securitizadora

A administração da Companhia 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 será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração e poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

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

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;
- (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;
- (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (f) escolher e destituir os auditores independentes;
- (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;
- (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;
- (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;
- (j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado;
- (k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e
- (l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

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

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Data de Eleição	Término do mandato
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente	30/04/2015	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2017
Elizabeth Alves Gomes	Vice-Presidente	30/04/2015	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2017
Mauricio Katsumi Fukuda	Membro Efetivo	30/04/2015	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2017

Elizabeth Alves Gomes

De 30 de abril de 2015 até a presente data atua como vice-presidente do Conselho de Administração da Ápice Securitizadora S.A.

De agosto de 2012 até a presente data atua como Sócia na Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda cujas atividades são: prestação de serviços de consultoria financeira; estruturação de operações financeiras; gestão e administração de recebíveis, e participação em outras sociedades, na qualidade de quotista ou acionista. Exerce a função comercial. São quotistas desta empresa, Fernando Cesar Brasileiro, Arley Custodio Fonseca e Elizabeth Gomes. A Ápice Consultoria Financeira e Participações tem participação direta de 99% (noventa e nove por cento) na Ápice Securitizadora S.A.

De agosto de 2012 até 30 de abril de 2015 atuou na Ápice Securitizadora S.A. cuja principal atividade é Securitização de Recebíveis Imobiliários na função de Diretora Comercial e de Distribuição, responsável por contatos com Incorporadores, Distribuidores, Loteadores e Assets com objetivo originar novas emissões de CRI e distribuir aos investidores.

De maio de 2010 até maio de 2012 atuou na Cibrasec Asset sendo a Diretora responsável pela análise, aprovação e aquisição de créditos imobiliários para os fundos imobiliários da Asset. A principal atividade da empresa é gestão de fundos imobiliários.

No período de 1999 até 2009 atuou no Banco Citibank S.A. como Diretora responsável pela Distribuição de Fundos do Citibank S.A. A principal atividade da empresa é distribuição de produtos financeiros.

Ocupou a função de Diretora Financeira no Banco GE por 4 anos, sendo responsável por todas as operações de crédito e de tesouraria e atuou em diversas áreas no BankBoston por 18 anos nas áreas de Risco, Tesouraria, Cartões de Crédito, Fundos e Crédito Corporativo, e nos últimos cargos como Diretora Administrativa. Estas duas últimas empresas atuam na distribuição de produtos financeiros.

Não ocorreram eventos nos últimos cinco anos de qualquer condenação criminal, processo administrativo da CVM ou em qualquer outra esfera judicial ou administrativa.

Mauricio Katsumi Fukuda

De 2013 até a presente data: Banco ABC Brasil S.A - Membro do Comitê de Auditoria - Membro do Comitê de Auditoria do Banco ABC Brasil S.A (ABCB4), O Banco ABC Brasil S.A, é um Banco Múltiplo com atuação no segmento Corporate e Middle Market.

De 2012 até a presente data - Ápice Securitizadora S.A - Membro do conselho de administração da Ápice Securitizadora S.A, empresa focada na securitização de créditos imobiliários e do agronegócio, equiparada a companhia aberta na CVM.

De 2011 até a presente data - Capital Finance Consultores Ltda - Sócio Consultoria de especializada Gestão de Risco Corporativo & Auditoria Interna; Serviços de Investigação de Fraudes; Consultoria em Governança Corporativa; Consultoria de Prevenção à Lavagem de

Dinheiro, Consultoria de Relação com Investidores em companhias abertas. Auditor Independente com registro no CNAI habilitado para CVM, BACEN e SUSEP

De 2009 a 2010 - BANCO SAFRA INVESTIMENTOS S.A - Superintendente Executivo - Responsável por MIS, Compliance e Controles. A principal atividade da empresa é Banco de Investimento.

2004/2006 BES Investimento do Brasil S.A Banco de Investimento (Banco Português ligado ao grupo Bradesco) - Chief Operating Officer - Diretor Executivo- Principais atividades: MIS, Compliance e Controles. A principal atividade é Banco de Investimento.

Atuou em anos anteriores no Banco UBS WARBURG SA e no Bank Boston que são bancos comerciais internacionais.

Não ocorreram eventos nos últimos cinco anos de qualquer condenação criminal, processo administrativo da CVM ou em qualquer outra esfera judicial ou administrativa.

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

- Competirá exclusivamente à Diretoria deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
- (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
- (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas

A Diretoria da Securitizadora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo na Diretoria	Data de Eleição	Término do mandato
Arley Custódio Fonseca	Diretor de Estruturação e de Operações	30/04/2015	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2017
Fernando Cesar Brasileiro	Diretor Presidente e de relação com investidores	30/04/2015	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2017

Arley Custódio Fonseca

De agosto de 2012 até a presente data atua como Sócio na Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda cujas atividades são: prestação de serviços de consultoria financeira; estruturação de operações financeiras; gestão e administração de recebíveis, e participação

em outras sociedades, na qualidade de quotista ou acionista. Exerce a função de estruturador. São quotistas desta empresa, Fernando Cesar Brasileiro, Arley Custodio Fonseca e Elizabeth Gomes. A Ápice Consultoria Financeira e Participações tem participação direta de 99% (noventa e nove por cento) na Ápice Securitizadora S.A.

De agosto de 2012 até a presente data atua na Ápice Securitizadora S.A. cuja principal atividade é Securitização de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio na função de Diretor de Estruturação e de Operações, responsável pela gestão das operações no dia a dia.

De fevereiro de 2005 até julho de 2012 atuou como gerente de estruturação na Cibrasec Securitizadora Imobiliária, sendo responsável pela estruturação das operações de créditos imobiliários. A principal atividade da empresa é securitização de créditos imobiliários.

Não ocorreram eventos nos últimos cinco anos de qualquer condenação criminal, processo administrativo da CVM ou em qualquer outra esfera judicial ou administrativa.

Fernando Cesar Brasileiro

De agosto de 2012 até a presente data atua como Sócio na Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda cujas atividades são: prestação de serviços de consultoria financeira; estruturação de operações financeiras; gestão e administração de recebíveis, e participação em outras sociedades, na qualidade de quotista ou acionista. Exerce a função de administrador da sociedade. São quotistas desta empresa, Fernando Cesar Brasileiro, Arley Custodio Fonseca e Elizabeth Gomes. A Ápice Consultoria Financeira e Participações tem participação direta de 99% (noventa e nove por cento) na Ápice Securitizadora S.A.

De agosto de 2012 até a presente data atua na Ápice Securitizadora S.A. cuja principal atividade é Securitização de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio na função de Diretora Presidente e Diretor de Relação com Investidores. Responde pela gestão, administração de todas as atividades da empresa bem como com relacionamento com investidores e é membro do Conselho de Administração.

De 2008 até junho de 2012 atuou na Cibrasec Securitizadora Imobiliária como Diretor-Presidente responsável pela gestão e administração e todas as atividades da empresa com reporte ao Conselho de Administração. A principal atividade da empresa é securitização de créditos imobiliários.

No período de 2005 até 2007 atuou como Vice-Presidente na área de Treasury Services do Banco JP Morgan, sendo responsável pela gestão do dia a dia das áreas de trade e cash management internacional. A principal atividade da empresa é distribuição de produtos financeiros.

Ocupou a função de Gerente no Bank Boston, responsável por operações de cash management internacionais por 8 anos. Esta empresa atua na distribuição de produtos financeiros.

Não ocorreram eventos nos últimos cinco anos de qualquer condenação criminal, processo administrativo da CVM ou em qualquer outra esfera judicial ou administrativa.

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora

O capital social da Securitizadora é de R\$400.000,00, dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e está dividido entre os acionistas da seguinte forma:

Acionista	ON	%	PN	% do capital social total
Fernando Cesar Brasileiro	1	1	0	1
Ápice Consultoria Financeira e Participações	99	99	0	99

Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

O patrimônio líquido da Securitizadora era de R\$2.012.000,00 (dois milhões e doze mil reais) em 30 de junho de 2016.

Ofertas Públicas Realizadas

A Emissora possui, em circulação: (i) 59 (cinquenta e nove) emissões de certificados de recebíveis imobiliários, que resultam no montante de R\$ 8.784.746.742,25 (oito bilhões setecentos e oitenta e quatro milhões setecentos e quarenta e seis mil setecentos e quarenta e dois reais e vinte e cinco centavos); e (ii) 1(uma) emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais)

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Securitizadora.

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA	
<i>Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado</i>	100% (cem por cento)
<i>Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)</i>	0% (zero por cento)
<i>(*)O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.</i>	

Proteção Ambiental

A Securitizadora não aderiu, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

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 agronegócios 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.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

Negócios com partes relacionadas

A Emissora não possui transações com partes relacionadas.

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não detém quaisquer patentes, marcas ou licenças.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

A Emissora possui 8 colaboradores.

A política de recursos humanos da Emissora, datada de 23 de abril de 2013, e aprovada por sua diretoria, define as políticas corporativas de recursos humanos da Emissora, que suportem estrategicamente os negócios da Emissora e suas práticas de mercado.

Para fins de contratação, as vagas abertas para reposição, decorrentes de substituição de colaboradores, devem ser repostas dentro da política de cargos e salários aprovada, dentro do mesmo nível do colaborador substituído, recomendado pela diretoria e aprovado pela presidência da Emissora.

Adicionalmente, qualquer contratação com aumento de quadro deve ser solicitada, mediante justificativa, pelo departamento da Emissora interessado e previamente aprovada pela presidência da Emissora.

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

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Período de Prestação de Serviços: 10/07/2013 a 31/03/2016 (abarca, dentre outros, a auditoria dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2013, 31 de dezembro de 2014 e 31 de dezembro de 2015)

CNPJ: 61.366.936/0001-25

Responsáveis técnicos:

- Acyr de Oliveira Pereira

Período de prestação de serviços: 10/07/2013 a 17/06/2014

CPF: 164.235.868-10

Endereço: Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 25736421, Fax (011) 2573300, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

- João Ricardo P. Costa

Período de Prestação de Serviços: 14/08/2014 a 09/11/2015

CPF: 722.071.677-04

Endereço: Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 48312880, Fax (011) 48311076, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

- Marcio D. Berstecher

Período de Prestação de Serviços: 10/11/2015 a 31/03/2016

CPF: 150.000.128-79

Endereço: Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 25736421, Fax (011) 2573300, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

- Marcos Alexandre S. Pupo

Período de Prestação de Serviços: 18/06/2014 a 13/08/2014

CPF: 197.375.598-00

Endereço: Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 48312880, Fax (011) 48311076, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Período de Prestação de Serviços: desde 01/04/2016

CNPJ: 10.830.108/0001-65

Responsáveis técnicos:

- Nelson Fernandes Barreto Filho

Período de prestação de serviços: desde 01/04/2016

CPF: 044.310.248-16

Endereço: Av. Paulista, 37 cj 12, Bela Vista, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01311-000, Telefone (011) 38865135, Fax (011) 38874800, e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

5 principais fatores de risco da Emissora

Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010.

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 março de 2016, era de R\$ 900.000,00 (novecentos mil 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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 Americalinvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP Investimentos como corretora de valores e, conseqüentemente, 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 2013, a XP Investimentos atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9,5 (nove vírgula cinco) bilhões sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$17 (dezessete) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP Investimentos, através 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.

Como resultado de sua estratégia, atualmente a XP Investimentos é líder no segmento de atendimento do investidor pessoa física, de acordo com a BM&FBOVESPA, com mais de 130.000 (cento e trinta mil) clientes ativos, resultando em um volume superior a R\$30 (trinta) bilhões de ativos sob custódia. Hoje, a XP Investimentos possui cerca de 665 (seiscentos e sessenta e cinco) escritórios afiliados e mais de 1.700 (mil e setecentos) assessores. A XP Educação capacitou mais de 500.000 (quinhentos mil) alunos e, vem se destacando por facilitar o acesso do investidor ao mercado.

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Este sumário é apenas um resumo das informações da MRV. As informações contidas nesta seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (certidões emitidas pelas respectivas autoridades administrativas e judiciais, bem como pelos respectivos escritórios de registros públicos, relatórios anuais, website da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pela MRV e pelo Coordenador Líder.

Data de Constituição da MRV	31/05/2006
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	13/07/2007
Forma de Constituição da MRV	Constituída sob a forma de sociedade por ações

Breve Histórico

O Grupo MRV foi fundado em 1979 pelos sócios Rubens Menin Teixeira de Souza, Mário Lúcio Pinheiro Menin e Vega Engenharia Ltda., com a constituição da MRV Serviços de Engenharia Ltda, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com o objetivo de construir e incorporar empreendimentos residenciais na capital mineira.

Dois anos após sua constituição, a Vega Engenharia Ltda se retirou da MRV Serviços de Engenharia Ltda. Já no ano seguinte, entregaram-se as primeiras casas construídas em Belo Horizonte e, em 1981, entregaram-se os primeiros prédios na mesma cidade.

O Plano Cruzado, implementado em 1986, afetou a atividade da companhia de maneira bastante positiva. À época, se tinha um pequeno estoque de imóveis, cujos preços foram majorados abruptamente em função de uma nova demanda. Neste mesmo ano, foi criada a linha de financiamento próprio.

Os resultados capitalizaram e permitiram uma expansão continuada. Já no início da década de 1990, a sociedade passou a atingir uma participação de mercado relevante em Belo Horizonte, quando procurou novos mercados para expansão. Em 1993, foi criado o "kit acabamento", produto que passou a proporcionar aos clientes opções adicionais para suas unidades.

Em 1994, foi inaugurada a primeira loja, em Belo Horizonte, e no ano seguinte, foi iniciada a expansão das atividades para fora de Belo Horizonte, passando a incorporar e construir empreendimentos em Uberlândia, Estado de Minas Gerais.

Em 1996, a MRV Empreendimentos S.A. foi constituída e ingressou em Americana, no Estado de São Paulo.

Em 1997, iniciou as atividades de patrocínio no esporte, particularmente no voleibol, divulgando sua marca e seus empreendimentos.

Pouco depois, em 1999, a MRV Construções Ltda foi constituída e passou a atuar no sul do Brasil, inicialmente nas cidades de Londrina e Curitiba.

Mantendo sua estratégia, foi lançado no ano 2000 um plano de financiamento com prestações fixas, proporcionando aos clientes comodidade e oportunidade para planejamento de seus investimentos, o que contribuiu para melhorar seus resultados.

Neste mesmo ano, foram implementados os primeiros investimentos na cidade de São Paulo, e, em 2003, foram lançadas as linhas Spazio e Village.

Em 2006, foi iniciada uma nova etapa da história do grupo MRV, com a expansão das atividades para Goiânia, completando 28 cidades de atuação, e a reestruturação do Grupo MRV.

Em 31 de maio do mesmo ano, a MRV foi constituída, com o fim de simplificar a estrutura do Grupo, passando a controlar a MRV Construções e a MRV Empreendimentos.

Esta reestruturação foi completada em 2007, com a admissão do Autonomy como acionista e a consolidação da MRV como sociedade operacional, atuante no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. Em 2007, avançou-se na implementação de diversificação geográfica, conquistando presença em 54 cidades.

Em 13 de julho de 2007, a CVM concedeu o registro de companhia aberta da MRV, sob o nº 02091-5. Em 20 de julho do mesmo ano, foi registrada a Oferta Pública Inicial (“IPO”) da MRV, com a qual as ações passaram a ser negociadas na BM&FBOVESPA, a partir de 23 de julho de 2007, no segmento denominado Novo Mercado.

O IPO compreendeu a distribuição primária de, inicialmente, 34.000.000 Ações, sendo acrescida de 5.100.000 Ações Suplementares, correspondentes a até 15% do total das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta e aumentada em 6.800.000 Ações Adicionais provenientes do exercício da Opção de Ações Suplementares totalizando: 45.900.000 Ações, perfazendo o total, bruto, de (i) R\$1.193.400.000,00 (um bilhão cento e noventa e três milhões quatrocentos mil reais), no âmbito das ofertas primária e secundária; sendo R\$1.071.155.202,00 (um bilhão setenta e um milhões cento e cinquenta e cinco mil duzentos e dois reais) dos recursos brutos provenientes da oferta primária.

Ainda em 2007, a MRV passou a deter participação acionária no capital social das empresas Prime Incorporações e Construções S/A e MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., que atuam no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. Adicionalmente, em 2008, foi assinado com a CEF um Protocolo de Intenções que tornou a MRV a primeira construtora correspondente negocial da CEF no setor imobiliário. Pela parceria, a MRV passou a prestar serviços de recepção e análise de propostas de financiamentos habitacionais, agilizando a concessão dos empréstimos para seus clientes.

Em junho de 2008, foi constituída a MRV LOG, que, a partir de novembro de 2008 tinha como seus acionistas a MRV em conjunto com o Autonomy Investimentos, na proporção de 65% e 35%, respectivamente, para atuar no segmento imobiliário voltado para a incorporação e locação de centros de distribuição, condomínios industriais, hubs (centrais de empresas que usam os galpões da Devedora para centralizar suas operações de determinadas regiões) e condomínios logísticos (empreendimento para locação de empresas operadoras de logística - transportadoras - que alugam parte de galpões e dividem a parte comum como refeitório, restaurante, dormitório, apoio, etc).

Em março de 2009, a MRV aumentou sua visibilidade internacional e seu acesso a investidores estrangeiros através do lançamento do programa de *American Depositary Receipts* (ADR), nível 1, no mercado balcão dos Estados Unidos OTC (*Over-The-Counter*).

Em dezembro do mesmo ano, as ADRs da MRV começaram a ser negociadas na categoria mais alta do Mercado OTC (*Over-the-Counter*) nos Estados Unidos, a OTCQX International Premier.

No mercado OTC foram emitidas ADR (*American Deposit Receipts*) lastreadas nas ações já emitidas.

Em julho de 2009, foi concluída a oferta pública primária de 24.300.000 ações ordinárias, totalizando R\$595.350.000,00 de recursos brutos.

Os recursos líquidos captados na referida oferta foram utilizados para (i) aquisição de terrenos e incorporação de novos empreendimentos; (ii) construção de empreendimentos lançados e reforço do capital de giro.

Em dezembro de 2009, foi efetuado o desdobramento da totalidade das ações ordinárias (MRVE3) da Devedora, na proporção de 3:1.

Esta operação proporcionou maior liquidez para as ações da MRV e conseqüentemente maior e mais fácil acesso para investidores de forma geral.

Em função do crescimento do volume negociado das ações, a partir de janeiro de 2010, a ação MRVE3 passou a fazer parte do Índice Bovespa (Ibovespa), o mais importante indicador do desempenho das ações do mercado brasileiro, formado pelas ações com maior índice de negociabilidade, participação no volume financeiro e presença em pregão.

Em 15 de julho de 2011, a Devedora e os demais acionistas da LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“LOG”), em conjunto com o fundo de investimento Starwood Capital (“Starwood”) assinaram um acordo de investimentos para a compra de 62.650.009 ações ordinárias a serem emitidas pela LOG, totalizando R\$350 milhões (R\$250 milhões por parte do Starwood e R\$100 milhões por parte dos demais acionistas, sendo R\$63,05 milhões por parte da Devedora). As integralizações de recursos ocorreram em agosto e outubro de 2011 nos montantes de R\$140 milhões e R\$210 milhões, respectivamente. Após estas integralizações a participação da companhia passou de 63,05% para 42,03%.

Em Assembleia Geral Extraordinária da LOG, realizada em janeiro de 2012, foi aprovada a alteração do nome e marca da antiga MRV Logística e Participações S.A. para LOG. Esta alteração visa a refletir o negócio da empresa e para fortalecer sua estratégia de uma companhia de propriedades comerciais.

A Urbamais Properties e Participações S.A. (“Urbamais”) foi constituída em julho de 2012 pela MRV, com o objetivo de desenvolver grandes áreas urbanas de forma sustentável para uso residencial e/ou misto. Linhas claras de segregação dos negócios foram estabelecidas, delimitando os negócios da Urbamais, LOG e MRV. A própria natureza e foco de atuação são diferentes, suprimindo potenciais conflitos de interesse.

Em 17 de maio de 2013, a MRV e os demais acionistas da LOG, em conjunto com o Fundo de Investimento em Participações Multisetorial Plus (“FIP MPlus”) assinaram um acordo de investimentos para a compra de 36.945.672 ações ordinárias a serem emitidas pela LOG, totalizando R\$277,462 milhões (R\$127,462 milhões por parte do FIP MPlus e R\$150,000 milhões por parte dos demais acionistas), sendo R\$63,050 milhões por parte da Devedora.

Em junho de 2013, houve integralização dos recursos. Após esta integralização, a participação da Devedora passou de 42,03% para 37,87%. Apesar desta redução de participação, em função da referida integralização ter sido feita a valor justo, superior ao valor patrimonial contábil, houve um ganho no valor de R\$22,681 milhões, líquido de gastos na operação, registrado no resultado em “Outras receitas operacionais”.

Em novembro de 2013, a LOG obteve o registro de companhia aberta na categoria “B” pela CVM.

A MRV bateu recorde de vendas contratadas em 2014, atingindo R\$ 6,0 bilhões, resultado do posicionamento alcançado no mercado e, principalmente, pelo reconhecimento da marca MRV em todo o país, que é considerada sinônimo de qualidade.

Ao longo de 2015, a geração de caixa anual foi a maior da história da MRV, atingindo R\$ 806 milhões, com 14 trimestres consecutivos de geração, mantendo o ritmo e equilíbrio das operações mesmo em momentos de incertezas políticas e econômicas.

A geração de caixa da MRV é calculada com base nas variações da dívida líquida com relação (a) a dívida líquida em 31 de dezembro de 2014 comparada com a dívida líquida em 31 de dezembro de 2015, e (b) a dívida líquida em 31 de dezembro de 2015 comparada com a dívida líquida em 30 de junho de 2016 (caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários deduzido dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante), mais ajustes (pagamento de dividendos, aumento de capital, aportes, etc).

	Em 31 de dezembro de 2015	Em 30 de junho de 2016
	<i>(em milhares de R\$, exceto percentual)</i>	
Dívida Líquida		
Caixa e equivalentes de caixa	1.595.814	1.627.759
Títulos e valores mobiliários	128.410	140.824
Empréstimos, financiamentos e debêntures circulante	-1.118.678	-1.192.836
Empréstimos, financiamentos e debêntures não circulante	-1.130.973	-927.139
Dívida Líquida⁽¹⁾	-525.427	-351.392
Patrimônio Líquido	5.049.873	5.285.079
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	- 10,40%	- 6,65%
Geração de caixa		
Variação Dívida Líquida Acumulada	604.407	174.036
Emissão de Ações ⁽²⁾	-3.248	0
Recebimento de Capital ⁽³⁾	-5.541	-6.000
Pagamento de Dividendo ⁽⁴⁾	171.050	156.061
Ações de tesouraria	39.032	0
Geração de Caixa MRV acumulado⁽⁵⁾	805.700	324.096

1 A dívida líquida corresponde aos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. A dívida líquida não é uma medida de liquidez ou endividamento definido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (International Financial Reporting Standards - "IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua dívida líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

2 Recebimentos pelo Exercício de Opção de Ações

3 Aportes Líquidos de Acionistas não Controladores

4 Os dividendos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015, no valor total de R\$156.061 mil, sendo estes, dividendos mínimos obrigatórios de R\$130.051 mil e dividendos adicionais de R\$26.010 mil, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) realizada no dia 29 de abril de 2016 e pagos em 15 de junho de 2016, sendo R\$0,35375102 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 31 de dezembro de 2015. Os dividendos do exercício de 2014, no valor de R\$171.050 mil, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 30 de abril de 2015, foram pagos em 29 de maio de 2015.

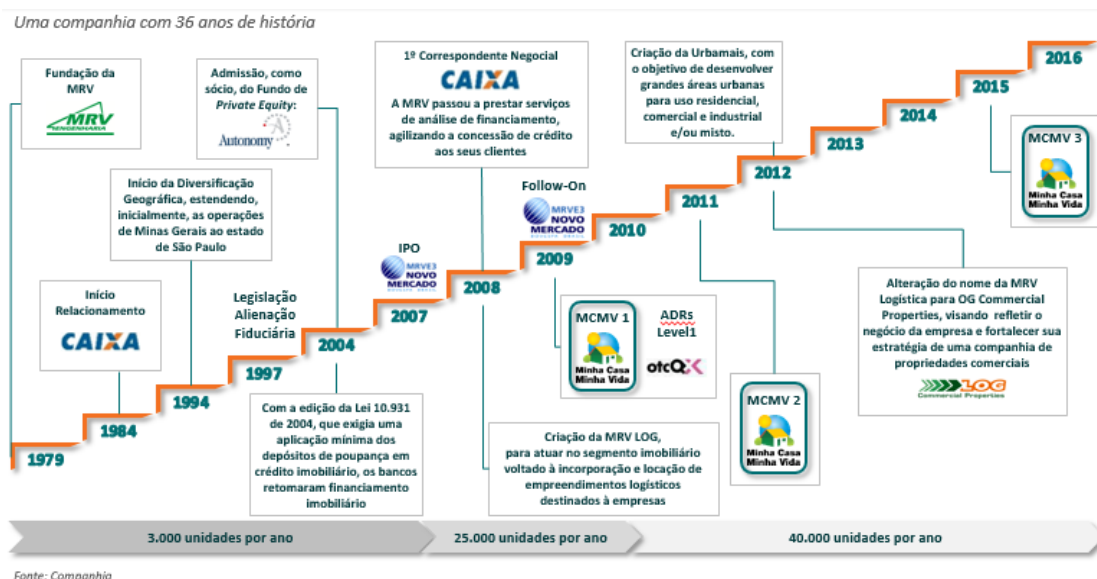
5 A geração de caixa tal qual demonstrada na tabela acima não é uma medida de desempenho financeiro reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (International Financial Reporting Standards - "IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua geração de caixa de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

A MRV faz parte do Novo Mercado, segmento que possui os mais altos requisitos de governança corporativa da BM&FBOVESPA. Adicionalmente a MRV participa dos principais índices da bolsa brasileira conforme lista a seguir: IBOVESPA, INDX, IMOB, IBRX, IBRX 50, IGCT, IGC, IBRA, ITAG, ICO2, IVBX2, SMLL, IGC-NM.

Atualmente, a MRV Engenharia e Participações S.A. está presente em 142 cidades e 20 estados brasileiros e Distrito Federal - é uma companhia aberta organizada por prazo indeterminado e devidamente registrada na CVM, com sede em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, e cujo objeto compreende: (i) a administração de bens próprios; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; e (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Histórico da Devedora

A linha do tempo abaixo traz os principais acontecimentos da história da MRV, desde sua constituição até o ano de 2016.



Capitalização da MRV

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da MRV, composta por seus empréstimos, financiamentos e debêntures circulante e não circulante e patrimônio líquido em 30 de junho de 2016 e indicam (i) a posição naquela data; e (ii) ajustada para refletir os recursos brutos que a MRV estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), e após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativos de Custos da Oferta”.

As informações abaixo referentes à coluna “Efetivo”, foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da MRV, contidas nas Informações Financeiras Trimestrais - ITR, relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2016 preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária.

		Em 30 de junho de 2016	
		Efetivo	Ajustado ⁽²⁾
		<i>(em milhares de R\$)</i>	
Empréstimos, financiamentos e debêntures Circulante	e	1.192.836	1.192.836
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Não Circulante	e	927.139	1.118.425
Total do Patrimônio Líquido		5.285.079	5.285.079
Total da Capitalização ⁽¹⁾		7.405.054	7.596.340

⁽¹⁾ A capitalização total é a soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures circulantes e não circulante com o patrimônio líquido da MRV.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R\$200.000.000,00 deduzidos dos custos da Oferta no valor de R\$8.713.596,24 perfazendo o recurso líquido no montante de R\$191.286.403,76.

Abaixo encontra-se um resumo dos impactos que os recursos captados com as Debêntures ocasionarão na situação patrimonial e nos resultados da Devedora.

Índices Financeiros da MRV

	EM 30 DE JUNHO DE 2016	
	ÍNDICE EFETIVO	ÍNDICE AJUSTADO APÓS CAPTAÇÃO DE RECURSOS*
VALORES EM MILHARES DE REAIS		
ÍNDICES DE LIQUIDEZ		
Capital circulante líquido ⁽¹⁾	R\$ 3.517.273	R\$ 3.717.273
Índice de Liquidez Corrente ⁽²⁾	2,10	2,16
Índice de Liquidez seco ⁽³⁾	1,29	0,45
ÍNDICES DE ATIVIDADE		
Giro dos estoques ⁽⁴⁾	1,91	1,91
Prazo médio de cobrança ⁽⁵⁾	2,45	2,45
Prazo médio de pagamento ⁽⁶⁾	224	224
Giro dos ativos permanentes ⁽⁷⁾	1,1	1,1
Giro do ativo total ⁽⁸⁾	0,179	0,176
ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO		
Índice de endividamento geral ⁽⁹⁾	0,55	0,55
Índice de cobertura de juros ⁽¹⁰⁾	3,16	3,16
	PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2016	
	ÍNDICE EFETIVO	ÍNDICE AJUSTADO APÓS CAPTAÇÃO DE RECURSOS
VALORES EM MILHARES DE REAIS		
ÍNDICES DE LUCRATIVIDADE		
Margem bruta ⁽¹¹⁾	32,5%	32,5%
Margem operacional ⁽¹²⁾	15,5%	15,5%
Margem líquida ⁽¹³⁾	13,3%	13,3%
Retorno sobre o ativo total ⁽¹⁴⁾	2,4%	2,3%
Retorno sobre o PL ⁽¹⁵⁾	5,3%	5,3%
Lucro por ação (em R\$)	0,60	0,60
Índice preço/lucro ⁽¹⁶⁾	7,64	7,64

*considera-se, para fins deste item a subscrição e integralização de 200.000 (duzentos mil) CRI na Primeira Data de Integralização

(1) O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído do passivo circulante da MRV.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da MRV.

(3) Ativo Circulante - Estoque (circulante) / Passivo Circulante (4) Média Estoque (1S15 e 1S16) / MÉDIA CUSTO PRODUTOS VENDIDOS (2S15 + 1S16 E 2S14 + 1 S15)

(5) Prazo Médio de Recebimento = 245.

(6) Prazo Médio de Recebimento - Necessidade de Capital de Giro = 245 - 21

(7) MÉDIA ATIVO PERMANENTE. (1S15 e 1S16) / MÉDIA RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA (2S15 + 1S16 E 2S14 + 1 S15)

(8) Receita Operacional Líquida/Ativo Total

(9) (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante)/Ativo Total (10) EBITDA Ajustado/(Despesas Financeiras + Custo Financeiro CPV)

(11) Lucro Bruto /Receita Operacional Líquida (12) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social/Receita Operacional Líquida (13) Lucro Líquido/Receita Operacional Líquida

(14) Lucro Líquido /Ativo Total

(15) Lucro Líquido /Patrimônio Líquido

(16) Índice Preço/Lucro

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ou LAJIDA é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 04 de outubro de 2012, conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.

A margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

O EBITDA Ajustado é calculado por meio do EBITDA acrescido ou reduzido para excluir itens não recorrentes e ajustes complementares que a MRV acredita como apropriados para refletir suas operações. A Devedora acredita que os ajustes complementares aplicados na apresentação do EBITDA Ajustado são apropriados para fornecer informação adicional aos investidores sobre itens relevantes que não afetam sua geração de caixa, e outros itens não recorrentes ou que não são decorrentes de suas operações principais, como Equivalência Patrimonial.

A margem EBITDA Ajustada é calculada por meio da divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida.

O EBITDA, a margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustada não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora.

Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias, cabendo observar que a Devedora utiliza como base para o cálculo a Instrução CVM 527, que versa sobre essa medida em seu artigo 3º, inciso I.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustada são indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado de empresas sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários e outros impactos contábeis sem reflexo direto no fluxo de caixa da empresa.

Seguem abaixo os valores do EBITDA, e da margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustada da Devedora para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2015, 2014, 2013 e para os períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2015 e 2016:

			Período de seis meses findo em 30 de junho de	Exercício social findo em 31 de dezembro de	
	2016	2015	2015	2014	2013
	(em milhares R\$, exceto %)				
EBITDA	242.916	261.462	535.364	740.029	504.665
Margem EBITDA	11,6%	11,1%	11,2%	17,7%	13,0%
EBITDA Ajustado	342.173	368.940	764.371	647.662	643.222
Margem EBITDA Ajustado	16,4%	15,7%	16,0%	15,5%	16,6%

Conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas e/ou informações contábeis intermediárias revisadas:

Reconciliação do Lucro Líquido para o EBITDA e EBITDA ajustado:

	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2016	2015	2015	2014	2013
	<i>(em milhares de R\$)</i>				
Lucro líquido	277.853	288.800	595.354	751.400	450.195
(+) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	44.728	51.029	103.242	63.251	48.858
(+) Depreciação e amortização	18.995	17.769	37.029	36.353	35.847
(-) Resultado Financeiro líquido	(98.660)	(96.136)	(200.261)	(110.975)	(30.235)
EBITDA	242.916	261.462	535.364	740.029	504.665
Encargos financeiros incluídos no Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços prestados	71.485	62.846	133.175	122.377	138.734
Equivalência Patrimonial ⁽¹⁾	27.772	44.632	95.832	(214.744)	(177)
EBITDA Ajustado	342.173	368.940	764.371	647.662	643.222

(1) Equivalência Patrimonial;

Motivo pelo qual se entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da Devedora

A Devedora utiliza o EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado como indicadores gerenciais (não contábeis), pois a Devedora acredita serem medidas práticas para medir seu desempenho operacional, facilitando a comparabilidade ao longo dos anos da estrutura atual da Devedora, que corresponde a indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado de uma companhia sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, itens relevantes que não afetam a sua geração de caixa, e outros itens não usuais ou que não são decorrentes de suas operações principais.

A Devedora acredita que o EBITDA é informação adicional às suas demonstrações financeiras, mas não é medida contábil de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS e não deve ser utilizado como base de distribuição de dividendos ou como substituto para o lucro líquido e fluxo de caixa operacional, como indicador de desempenho operacional, nem tão pouco como indicador de liquidez.

Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, as despesas e receitas financeiras, o Imposto de Renda - Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a depreciação e a amortização, o EBITDA e o EBITDA Ajustado funcionam como indicadores do desempenho econômico geral da MRV, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações de carga tributária do IRPJ e da CSLL ou alterações nos níveis de depreciação e amortização.

Consequentemente, acreditamos que o EBITDA e o EBITDA Ajustado permitem uma melhor compreensão não só do desempenho financeiro da MRV, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas atividades.

Empresas do Grupo

1. MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (“MRL”): empresa controlada em conjunto, atuando no segmento de empreendimentos residenciais populares, com foco principalmente no Estado do Rio de Janeiro. A Devedora detém 37,41% da MRL.
2. Prime Incorporações e Construções S.A. (“Prime”): empresa controlada em conjunto, atuando, também, no segmento de empreendimentos residenciais populares na região Centro-Oeste. A Devedora detém 60% de participação na Prime.
3. LOG Commercial Properties S.A.: controlada em conjunto, em que, a MRV atua na construção e locação de condomínios de galpões “Classe A” de uso logístico e industrial,

além de desenvolver propriedades comerciais tais como shopping centers, *strip malls*, escritórios e lajes industriais. A Devedora detém 37,87% de participação na LOG CP.

4. Urbamais Properties e Urbanização S.A.: empresa controlada pela Companhia voltado para desenvolvimento e comercialização de lotes e áreas urbanizadas em loteamentos residenciais, comerciais e industriais com planejamento sustentável. A Devedora detém 60% de participação na Urbamais.

Objeto Social

A MRV é voltada para as atividades de incorporação e construção imobiliária, especialmente no segmento econômico. As atividades da Devedora são divididas nas seguintes etapas: (i) identificação, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) obtenção de licenças, autorizações e aprovações governamentais; (iii) vendas e marketing; (iv) construção; e (v) financiamento e prestação de outros serviços aos clientes da MRV.

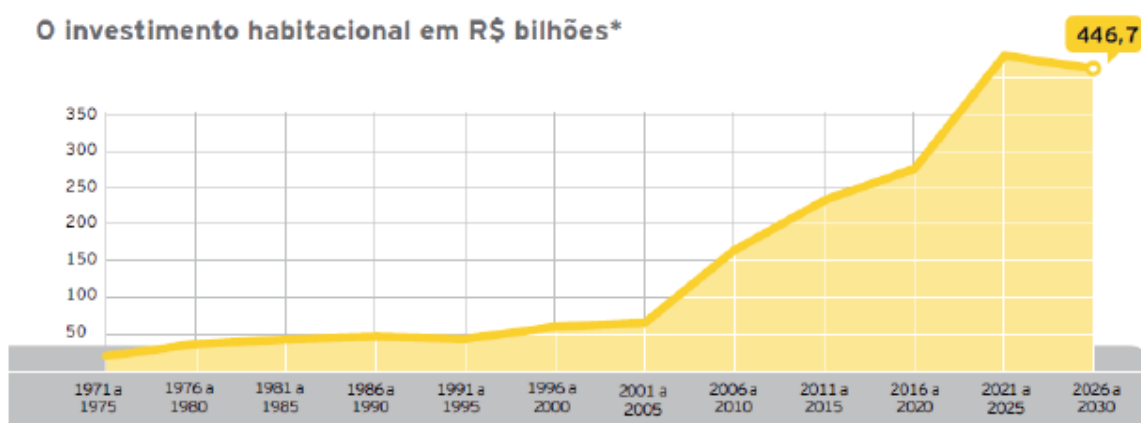
Mercados de Atuação

A MRV tem como foco, desde sua constituição, a atuação na área de construção de empreendimentos residenciais populares voltados para a população de classe média e média baixa, classe C1 e C2.

Com foco de atuação em habitação popular, a MRV atua em todos os níveis do processo, desde o desenvolvimento imobiliário, incorporação, lançamento, vendas, suporte ao cliente na obtenção do financiamento imobiliário, construção e pós-venda.

Uma das principais bases da economia brasileira é a cadeia produtiva da construção imobiliária que é um dos mercados de atuação da MRV. De acordo com dados do Banco Central do Brasil (BACEN) e do IBGE, o PIB brasileiro registrou crescimento de 4,0% em 2006, 5,7% em 2007, 5,1%, em 2008, -0,2% em 2009, 7,6% em 2010, 3,9% em 2011, 1,8% em 2012, 2,7% em 2013, 0,1% em 2014 e -3,8% em 2015. Atualmente, se estima que o subsetor da construção civil, em nível nacional, representa 6,5% do PIB e 28,3% do setor da indústria, segundo o IBGE. (informações obtidas a partir de informações constantes de ftp://ftp.ibge.gov.br/Contas_Nacionais/Contas_Nacionais_Trimestrais/Fasciculo_Indicadores_IBGE/)

O gráfico abaixo evidencia a evolução do investimento habitacional no País bem como fornece estimativas referentes ao seu crescimento:



Fonte: FGV

Gráfico retirado do relatório "Brasil Sustentável – Potencialidades do mercado habitacional", elaborado em 2011, constante do website

"[http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Potencialidade_do_Mercado_Habitacional/\\$FILE/Habitacional_port_2011.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Potencialidade_do_Mercado_Habitacional/$FILE/Habitacional_port_2011.pdf)"

O financiamento de imóveis residenciais com recursos da poupança, segundo dados divulgados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), atingiu R\$ 113 bilhões e 539 mil unidades em 2014. Já com os recursos do FGTS, foram R\$44 bilhões e 486 mil unidades financiadas.

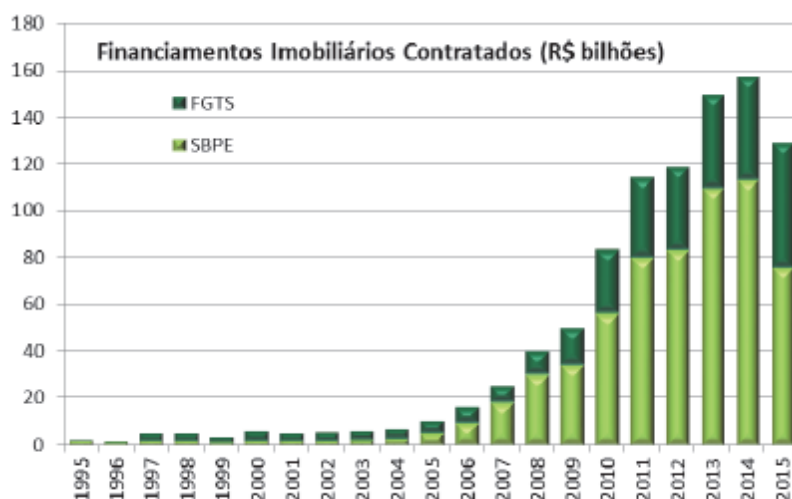


Gráfico elaborado a partir de informações constantes do website
["http://www.cbicdados.com.br/menu/financiamento-habitacional"](http://www.cbicdados.com.br/menu/financiamento-habitacional)

A MRV tem seu mercado de atuação ampliado em 142 (cento e quarenta e duas) cidades em 21 (vinte e um) estados e no Distrito Federal. Tem ampla diversificação geográfica - que é considerada uma das maiores vantagens competitivas, além de ter a maior parte de sua operação fora de capitais estaduais, focando em cidades de regiões metropolitanas e do interior, regiões com menor nível de concorrência.

Abaixo observam-se as vendas contratadas por Estado em 2015:

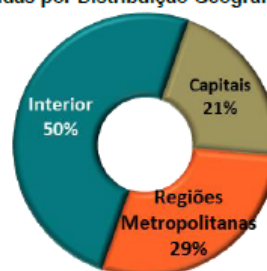
Fonte: Devedora

Vendas contratadas por estado – 2015

Estado	Estado	R\$ milhões	%
SP	São Paulo	2.496,37	45%
MG	Minas Gerais	734,07	13%
PR	Paraná	299,32	5%
RS	Rio Grande do Sul	270,73	5%
BA	Bahia	254,34	5%
RJ	Rio de Janeiro	324,51	6%
MT	Mato Grosso	147,19	3%
SC	Santa Catarina	132,05	2%
ES	Espírito Santo	131,51	2%
DF	Distrito Federal	71,64	1%
CE	Ceará	88,62	2%
MS	Mato Grosso do Sul	69,51	1%
PE	Pernambuco	118,87	2%
SE	Sergipe	63,65	1%
PB	Paraíba	66,16	1%
AL	Alagoas	65,19	1%
GO	Goiás	84,06	2%
		70,23	1%
		5.488	100%

Fonte: Devedora

Vendas contratadas por Distribuição Geográfica (unidades)



Principais concorrentes no mercado de atuação da MRV

A MRV possui como principais concorrentes no mercado imobiliário outras companhias listadas na BM&FBOVESPA, dentre as principais: Cyrela, Gafisa, PDG, Rossi, Even, Tecnisa, Brookfield, Rodobens, Viver, Trisul, Direcional.

Condições de Competição nos mercados

De maneira geral, o mercado de incorporação e construção imobiliária é marcado por grande competição. O mercado é pulverizado e nenhum participante detém individualmente participação expressiva do mercado nacional.

A MRV possui dois tipos de competidores: as empresas já listadas na BM&FBOVESPA, e as pequenas empresas locais. As empresas do primeiro grupo estão preponderantemente localizadas nas grandes metrópoles e atuam no segmento de Empreendimentos Residenciais Médio-Alto padrão, em sua maioria. As empresas do segundo grupo são pouco capitalizadas, tendo acesso limitado a financiamentos e possuem menor volume de operação, oferecendo concorrência em regiões ou cidades específicas.

Principais Clientes

Não existe um cliente que concentre mais de 10% da receita líquida da MRV. O mercado consumidor de incorporações é pulverizado.

Experiência prévia em operações de securitização

A MRV possui a seguinte experiência em operações de securitização:

OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO	RECEBÍVEIS VINCULADO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 188ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização	Créditos oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 63ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela MRV
Certificado de Recebíveis Imobiliários da 85ª série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de um financiamento imobiliário concedido pelo Banco Modal, por meio de uma CCB.

Negócio, Missão, Visão e Valores

Negócio, Missão, Visão e Valores

NEGÓCIO: Incorporação, construção e venda de unidades habitacionais.

MISSÃO: Concretizar o sonho da casa própria oferecendo imóveis com a melhor relação custo/benefício para o cliente.

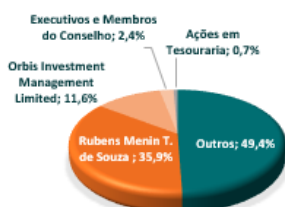
VISÃO: Ser a melhor empresa de incorporação, construção e venda de empreendimentos econômicos do Brasil.

VALORES:



Composição Acionária e Características das Ações da MRV

Estrutura Acionária – Data base 30/06/2016



Fonte: Companhia

BM&FBovespa Novo Mercado: MRVE3 ADR OTCQX: MRVNY
O free float representa 62% do capital total.
444.139.684 ações ordinárias
Média diária de negociação em 2T16 – R\$34,6 MM



Resultados da MRV

Conforme descrito nas ilustrações abaixo, a Devedora obteve os seguintes resultados com relação à quantidade de empreendimentos lançados e/ou concluídos.

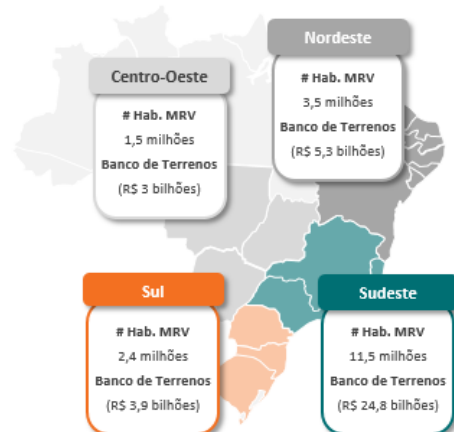


Fonte: Companhia

Atuação da Devedora

Os gráficos abaixo demonstram a atuação da Devedora.

Habitantes MRV¹ x Banco de Terrenos² em VGV³



Fonte: IBGE, 2015

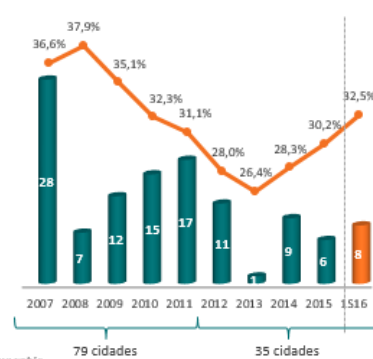
Nota: (1) População definida como C1 pelo IBGE (com renda familiar até R\$ 8.050,68); (2) Banco de Terrenos: terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos; (3) Valor Geral de Vendas: O valor da VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade.

Gráfico "Habitantes MRV X Banco de Terrenos em VGV" foi elaborado a partir de informações constantes do website "http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/estimativa2015/estimativa_tcu.shtm"

Diversificação Geográfica

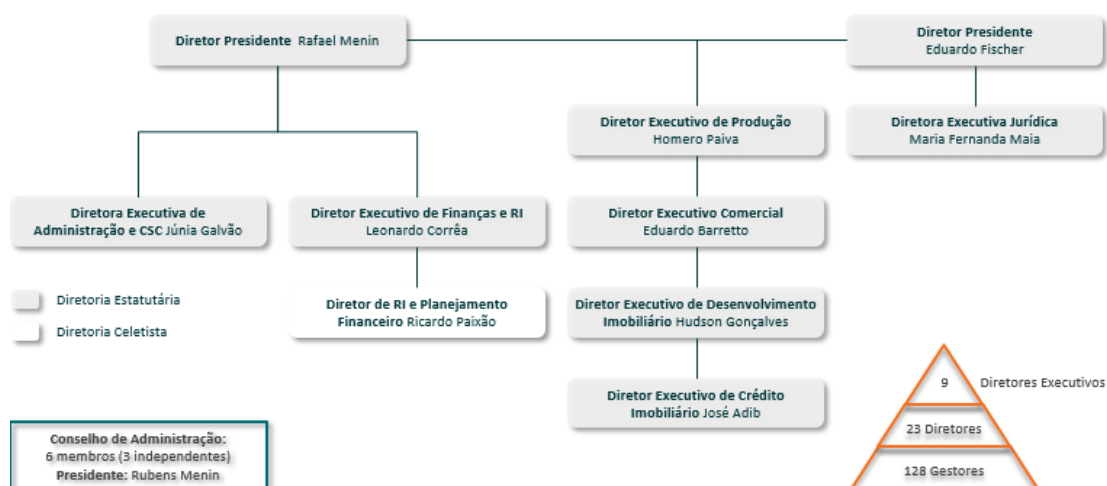
- Presente em 20 estados e no Distrito Federal
- 142 cidades atendidas pela Companhia

Crescimento # Cidades x Margem Bruta (%)



Fonte: Companhia

Estrutura Organizacional dos Órgãos da Administração da MRV



Fonte: Companhia

Perfil dos Clientes da MRV

O perfil dos clientes da MRV, considerando (i) estado civil, (ii) faixa etária, (iii) renda e (iv) escolaridade, é o seguinte:

Grande parte do público MRV é formado por clientes jovens, com 2º Grau completo, que buscam o seu primeiro imóvel

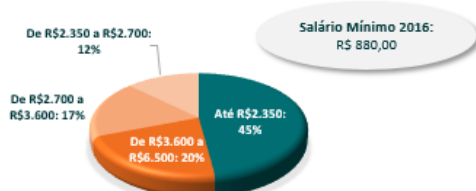
Estado Civil



Faixa Etária



Renda



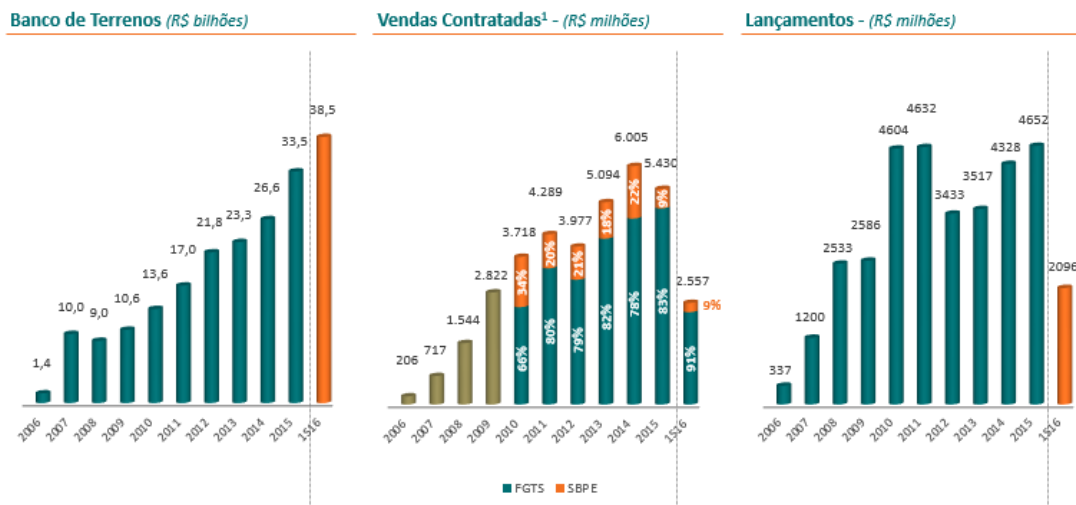
Escolaridade



Fonte: Companhia

Resultados Operacionais (FGTS e SBPE)

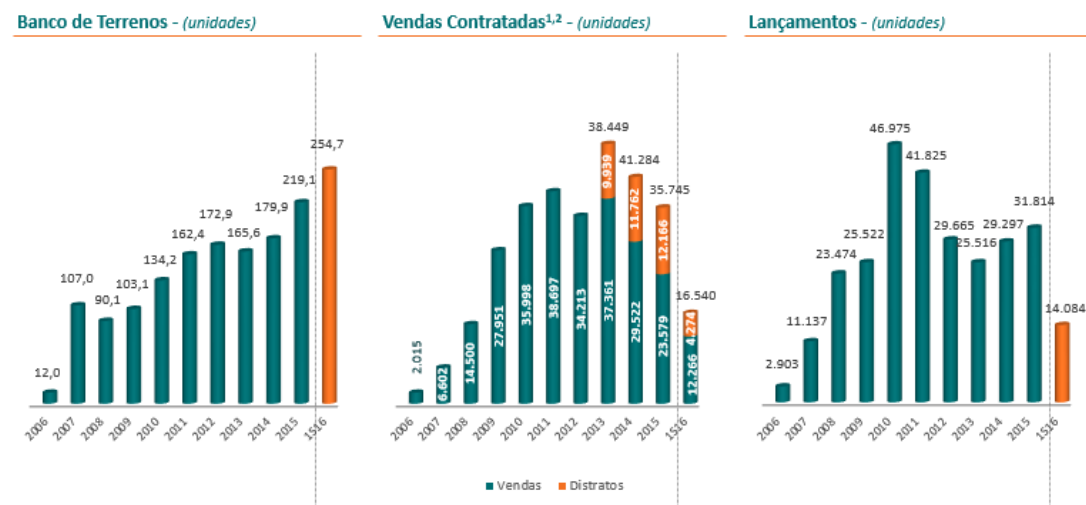
Os resultados operacionais da MRV, utilizando como dados comparativos o Fundo de Garantia e Tempo de Serviço e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, são os seguintes:



Fonte: Companhia
Nota: (1) Vendas líquidas de permuta e brutas de cancelamentos.

Resultados Operacionais (Vendas e Cancelamentos)

Os resultados operacionais da MRV, utilizando como dados comparativos as vendas e os distratos, são os seguintes:



Fonte: Companhia
Nota: (1) Vendas líquidas de permuta e brutas de cancelamentos; (2) O histórico de cancelamentos das vendas passou a ser apurado, apenas, a partir de 2013.

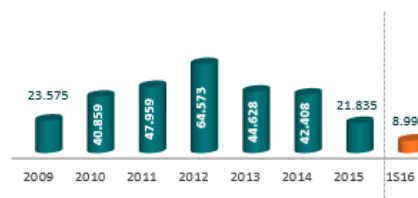
Resultados Operacionais (Unidades)

Os resultados operacionais da Devedora, utilizando as unidades (i) produzidas, (ii) contratadas, (iii) concluídas e (iv) repassadas, são os seguintes:

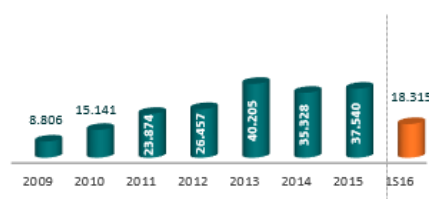
Unidades Produzidas (unidades)



Unidades Contratadas (unidades)



Unidades Concluídas (unidades)



Unidades Repassadas (unidades)

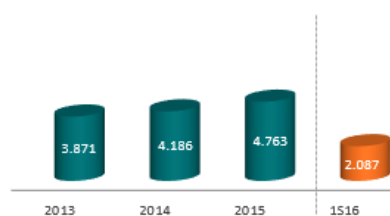


Fonte: Companhia

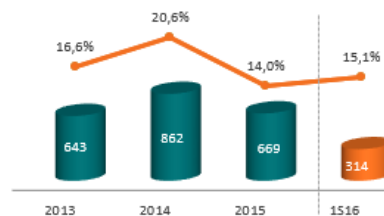
Resultados Financeiros

O resultado financeiro da MRV, considerando (i) receita líquida, (ii) EBITDA ajustado e margem EBITDA ajustado, (iii) lucro líquido e Margem Líquida atribuídos a sócios controladores e (iv) dívida líquida, é o seguinte:

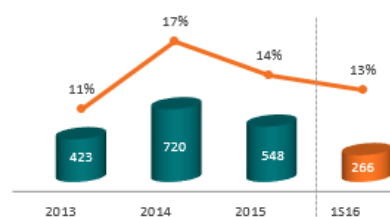
Receita Líquida - (R\$ milhões)



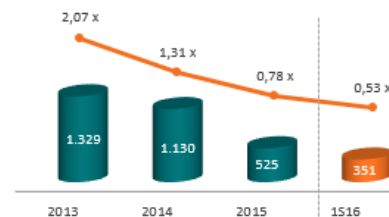
EBITDA¹; Margem EBITDA - (R\$ milhões); (%)



Lucro Líquido; Margem Líquida - (R\$ milhões); (%)



Dívida Líquida; Dívida Líquida/EBITDA¹ - (R\$ milhões)

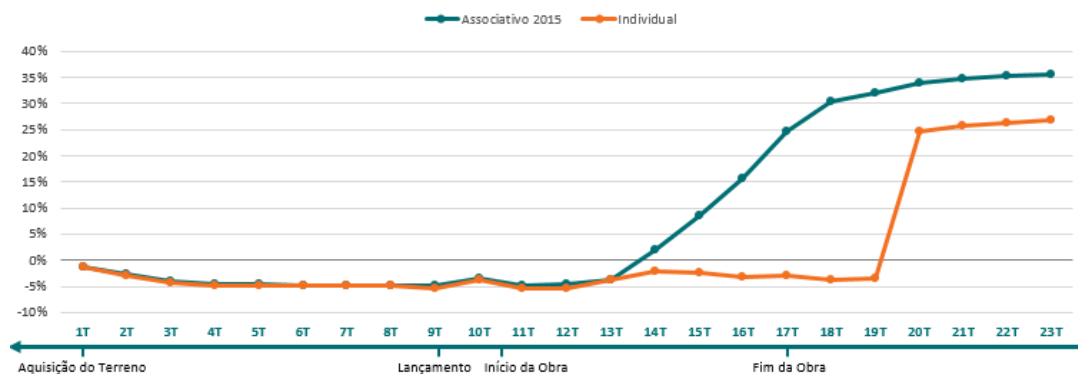


Fonte: Companhia

Nota: (1) 2014: com efeito do Valor Justo da LOG de R\$ 268 milhões; (2) O índice é calculado com base no EBITDA das últimas 12 meses.

Fluxo de Caixa

O fluxo de caixa da MRV é o seguinte:



- Desde o início das vendas simultâneas, que condiciona o fechamento do contrato à aprovação do crédito, a MRV reduziu consideravelmente o seu fluxo de recebíveis, contribuindo assim para uma menor necessidade de capital de giro por projeto lançado
- O crédito associativo, que concede o crédito ao consumidor ainda durante a fase construtiva do empreendimento, diminui significativamente o risco de distrato

Fonte: Companhia

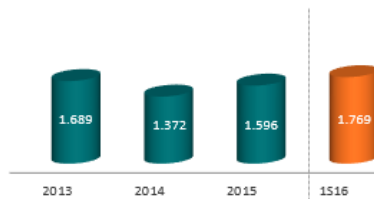
Rating e Endividamento

O *Rating* Corporativo da MRV e seu endividamento, considerando (i) posição de caixa da Devedora e (ii) perfil da dívida, são os seguintes:

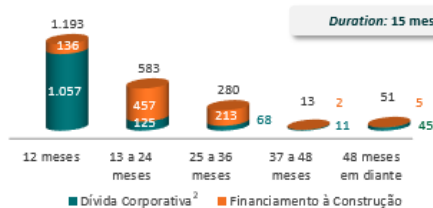
Rating Corporativo



Posição de Caixa - (R\$ milhões)



Perfil da Dívida - (R\$ milhões)



(R\$ milhões)	Saldo Devedor Jun/16	Saldo Devedor /Total (%)	Custo Médio
CDI	1.294	61,0%	CDI + 1,6%
TR	814	38,4%	TR + 9,0%
Outros	12	0,5%	5,5%
Total	2.120	100,00%	13,89%

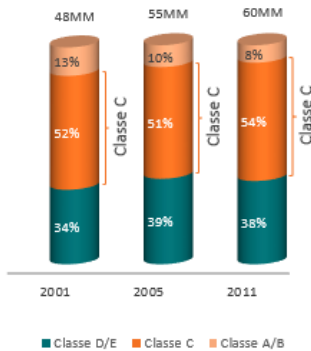
Fonte: Companhia

Nota: (1) Data base: 30 de julho de 2016; (2) Inclui arrendamento mercantil

Demanda Habitacional e Oferta de Crédito

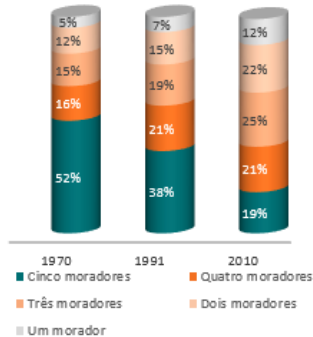
A demanda habitacional e a Oferta de Crédito praticadas no mercado são as seguintes:

Família por Faixas de Renda¹



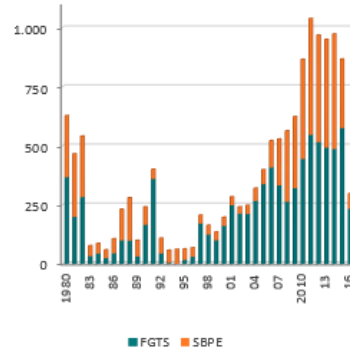
Evolução de Moradores por Apartamento

Famílias Menores = Mais demanda



Evolução da Oferta de Crédito

Unidades (mil) financiadas pelo FGTS + SBPE (Poupança)



Déficit Habitacional de 6,2 milhões de domicílios em 2014

Fonte: IBGE, 2012; IBGE 2013; e CBIC – FGTS: jun/16; SBPE: jun/16

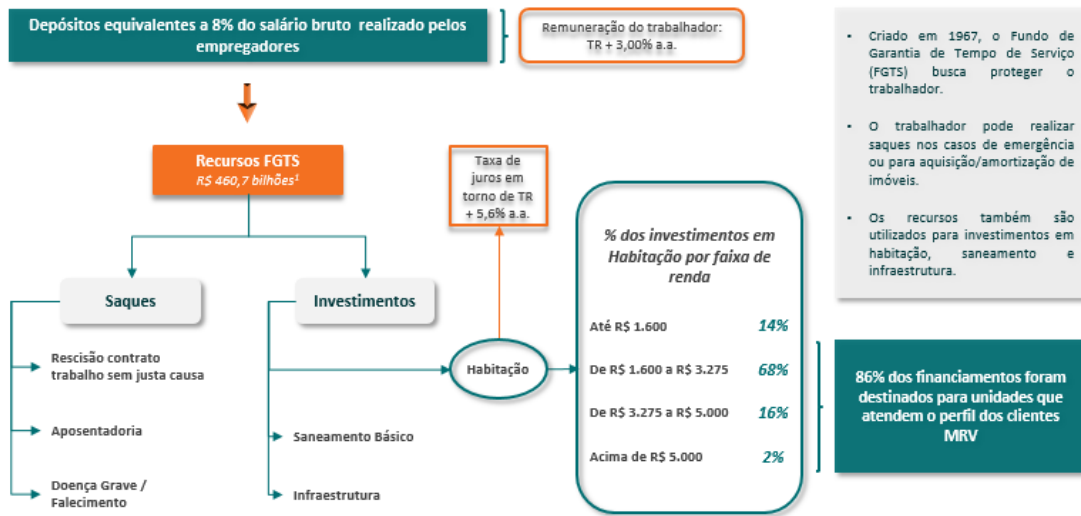
Nota: (1) Classe A/B: Acima de 10 salários mínimos, Classe C: 2 a 10 salários mínimos, e Classe D/E: Até 2 Salários Mínimos.

Os gráficos relativos a famílias por faixas de renda são elaborados a partir de informações constantes do website <http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/tabela/listabl.asp?t&c=1955>. Os gráficos relativos a moradores por apartamento são elaborados a partir de informações constantes do website http://www.ibge.gov.br/estadosat/temas.php?sigla=ce&tema=resultuniverso_censo2010

FGTS

A estrutura orgânica do Fundo de Garantia e Tempo de Serviço é a seguinte:

As informações referentes ao Orçamento FGTS 2015 são elaboradas a partir de informações constantes do website



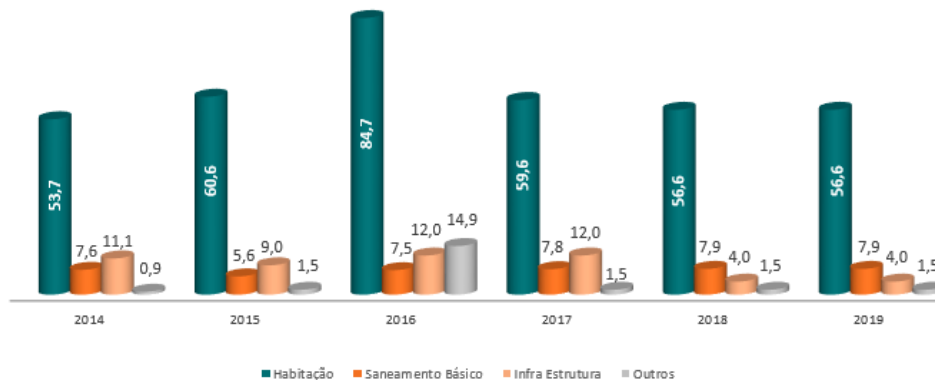
Fonte: Orçamento FGTS 2015

Nota: (1) Dados referentes a 2015

As informações referentes ao Orçamento FGTS 2015 são elaboradas a partir de informações constantes do website http://www20.caixa.gov.br/Lists/PresentationGallery/Press%20Release%204T15%20-%20Versao%2007_03_2016_19h16.pdf

FGTS (Valores Investidos)

Foram e serão investidos, entre 2014 e 2019, os seguintes valores em (i) habitação; (ii) saneamento básico; (iii) infra-estrutura; e (iv) outros.



De 2016 a 2019 o FGTS tem orçamento R\$ 253,4 bilhões para ser investido em Habitação

Fonte: Circular CAIXA nº 724, de 25 de maio de 2016

Setor de Habitação (Valores)

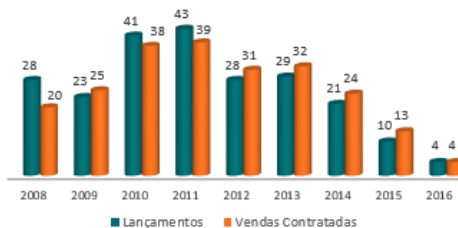
Os gráficos abaixo mostram os valores nominais e os valores inflacionados, relacionados aos lançamentos e vendas contratadas da MRV.

A partir de 2012 houve uma desaceleração da atividade nos segmentos de média e alta renda, impulsionada pelo cenário econômico brasileiro

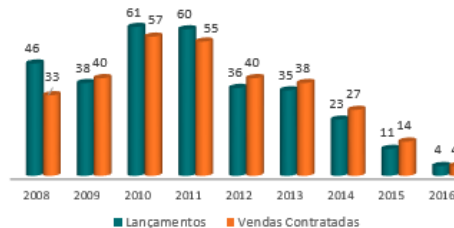
Históricos de Lançamentos¹ e Vendas² (em R\$ bilhões - % cia)

INCC acumulado
2008 a 2016: 58,6%

Valores Nominais



Valores Inflacionados



Fonte: Relatórios das Companhias – MRV, Cyrela, Gafisa, Tenda, PDG, Rossi, Brookfield (até 9M14), CCDI (até 2011), Viver, Even, Rodobens, Trisul, Tecnisa, Direcional, Ertec, Helbor, JHSF, João Fortes, CR2.

Nota: (1) 2016 contempla os meses de janeiro a junho.

As informações relativas aos concorrentes da MRV utilizadas para a elaboração dos gráficos acima foram retiradas dos relatórios de earning release obtido a partir dos seguintes websites:

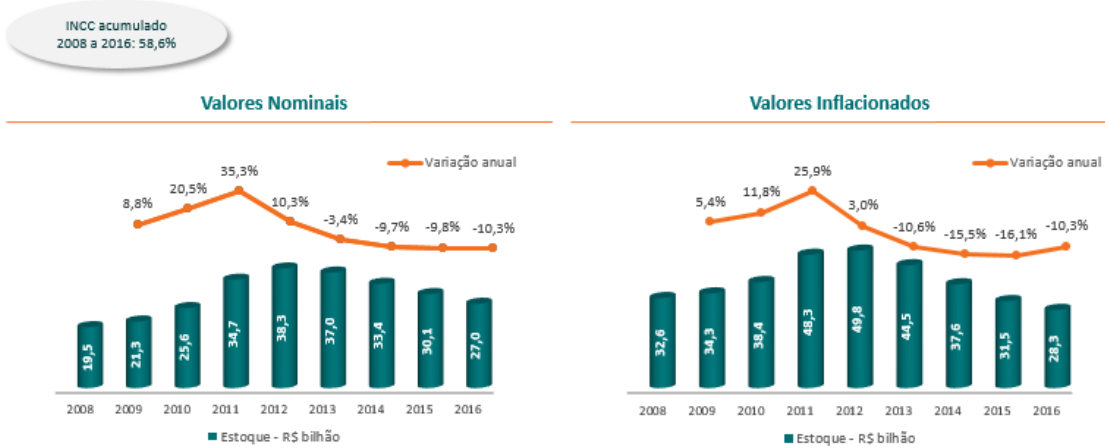
- (i) MRV: <http://ri.mrv.com.br/ListResultados/Central-de-Resultados?r0Kr7/51+2K3b4BQ2t63g==> ;
- (ii) Cyrela: <http://cyrela.globalri.com.br/pt/central-de-resultados> ;
- (iii) Gafisa e Tenda: <http://ri.gafisa.com.br/Portuguese/Informaes-financeiras/resultados/default.aspx> ;
- (iv) PDG: http://ri.pdg.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=32525 ;
- (v) Rossi: http://ri.rossiresidencial.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=58932 ;
- (vi) Brookfield: http://ri.br.brookfield.com/brookfield/web/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=37674 ;
- (vii) Viver: http://ri.viverinc.com.br/viver/web/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=38503 ;
- (viii) CCDI: <http://www.ccdi.com.br/relacao-com-investidores> ;
- (ix) Even: http://ri.even.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=57211 ;
- (x) Rodobens: http://ri.rodobens.com.br/rodobens2008/web/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=45974 ;
- (xi) Trisul: http://ri.trisul-sa.com.br/trisul/web/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=10332 ;
- (xii) Tecnisa: http://ri.tecnisa.com.br/default_pt.asp?idioma=0&conta=28 ;
- (xiii) Direcional: <http://ri.direcional.com.br/listresultados.aspx?idCanal=wK6Cfmgdm9M0YQJtVn9JVQ==> ;
- (xiv) Ertec: http://ri.ertec.com.br/ertec2009/web/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=26864 ;
- (xv) Helbor: http://ri.helbor.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=40990 ;
- (xvi) JHSF: http://ri.jhsf.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=55062#55268 ;
- (xvii) João Fortes: <http://www.joaofortes.com.br/ri/> ;
- (xviii) CR2: http://ri.cr2.com.br/cr22013/web/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=48958

Setor de Habitação (Estoque)

Os gráficos abaixo mostram os valores nominais e os valores inflacionados quanto aos estoques do mercado (MRV e demais concorrentes)

De 2008 ao primeiro semestre de 2016, o estoque do setor reduziu 13,2%. (Valores reais)

Estoque¹ (em R\$ bilhões - % cia)



Fonte: Relatórios das Companhias – MRV, Cyrela, Gafisa, Tenda, PDG, Rossi, Brookfield (até 9M14), CCDI (até 2011), Viver, Even, Rodobens, Trisul, Tecnisa, Direcional, Ertec, Helbor, JHSF, João Fortes, CR2.

Nota: (1) 2016 contempla os meses de janeiro a junho.

As informações relativas aos concorrentes da MRV utilizadas para a elaboração dos gráficos acima foram retiradas dos relatórios de earnings release obtido a partir dos seguintes websites:

- (i) MRV: <http://ri.mrv.com.br/ListResultados/Central-de-Resultados?r=0K7/51+2K3b4bQ2t63g==>;
- (ii) Cyrela: <http://cyrela.globdri.com.br/pt/central-de-resultados>;
- (iii) Gafisa e Tenda: <http://ri.gafisa.com.br/Portugues/informacoes-financeiras/resultados/default.aspx>;
- (iv) PDG: http://ri.pdg.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=32525;
- (v) Rossi: http://ri.rossiresidencial.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=58932;
- (vi) Brookfield: http://ri.br.brookfield.com/brookfield/web/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=37674;
- (vii) Viver: http://ri.viverinc.com.br/viver/web/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=38503;
- (viii) CCDI: <http://www.ccdi.com.br/relacao-com-investidores>;
- (ix) Even: http://ri.even.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=57211;
- (x) Rodobens: http://ri.rodobens.com.br/rodobens2008/web/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=45974;
- (xi) Trisul: http://ri.trisul-sa.com.br/trisul/web/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=10332;
- (xii) Tecnisa: http://ri.tecnisa.com.br/default_pt.asp?idioma=0&conta=28;
- (xiii) Direcional: [http://ri.direcional.com.br/listresultados.aspx?idCanal=wK6Cfm9M0YQJtVn9JVQ=](http://ri.direcional.com.br/listresultados.aspx?idCanal=wK6Cfm9M0YQJtVn9JVQ=;);
- (xiv) Ertec: http://ri.ertec.com.br/ertec2009/web/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=26864;
- (xv) Helbor: http://ri.helbor.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=40990;
- (xvi) JHSF: http://ri.jhsf.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=55062#55268;
- (xvii) João Fortes: <http://www.joaofortes.com.br/ri/>;
- (xviii) CR2: http://ri.cr2.com.br/cr2013/web/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=48958

Informações financeiras futuras da Devedora

Para informações financeiras futuras sobre a Devedora, o Investidor poderá acessar as informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações trimestrais - ITR, no seguinte website:

www.cvm.gov.br (neste website, acessar “Central de Sistemas”, após em “Informações sobre Companhias”, clicar “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)”, buscar “MRV Engenharia e Participações S.A.”, e selecionar a opção desejada dentro das categorias disponíveis).

Essas informações financeiras futuras da Devedora não estão incluídas ou incorporadas por referência a este Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE

Breve Histórico

A Parque Paradiso Incorporações SPE Ltda. é uma sociedade empresária limitada, constituída em 06 de setembro de 2011, nos termos da legislação brasileira, que atua na cadeia imobiliária, com ênfase na execução de projetos desenvolvidos pela MRV, sociedade cotista da Cedente.

As quotas de emissão da Cedente são detidas, desde de sua constituição, pela (i) a MRV Engenharia e Participações S.A. e (ii) MRV Engenharia e Empreendimentos S.A.

Em 20 de setembro de 2014, a Cedente deliberou pelo aumento de capital de R\$10.000,00 (dez mil reais) para R\$134.277.686,00 (cento e trinta e quatro milhões, duzentos e setenta e sete mil, seiscentos e oitenta e seis reais), o qual foi totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, pelas sócias fundadoras da sociedade.

Em 11 de dezembro de 2014, a Cedente deliberou pela diminuição de capital de R\$134.277.686,00 (cento e trinta e quatro milhões, duzentos e setenta e sete mil, seiscentos e oitenta e seis reais) para R\$10.000,00 (dez mil reais), por ser considerado excessivo em relação ao objeto da sociedade, sendo este valor restituído às sócias fundadoras da sociedade, em moeda nacional corrente nacional, na proporção da participação de cada um.

Em 25 de fevereiro de 2016, a Cedente deliberou pelo aumento do capital social de R\$10.000,00 (dez mil reais), para R\$10.010.000,00 (dez milhões e dez mil reais), o qual foi totalmente integralizado pelas sócias, em moeda corrente nacional, pelas sócias fundadoras da sociedade.

Em 30 de março de 2016, a Cedente deliberou pela diminuição do capital social de R\$10.010.000,00 (dez milhões e dez mil reais) para R\$10.000,00 (dez mil reais), por ser considerado excessivo em relação ao objeto da sociedade, sendo este valor restituído às sócias fundadoras da sociedade, em moeda nacional corrente nacional, na proporção da participação de cada um.

Tipo Societário

A Cedente é sociedade limitada, nos termos dos artigos 1.052 e seguintes do Código Civil.

Principais atividades desenvolvidas e principais características de seus negócios

A Cedente tem por objeto social a incorporação, construção, comercialização e a prática de todas as atividades correlacionadas, relativas à área situada na Rua Nossa Senhora do Carmo, s/nº, Bairro Santa Terezinha, CEP 13.411-030, Piracicaba, no Estado de São Paulo, ficando ademais autorizada a alienação dos direitos decorrentes da incorporação, lançando-as a público, podendo, inclusive, ao final, negociar os recebíveis decorrentes das alienações.

Experiência prévia em operações de securitização

A Cedente não possui experiência prévia em operações de securitização.

(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.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A MRV

Além dos serviços relacionados à Oferta, não existem relações entre o Coordenador Líder e a MRV, 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 MRV.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A CEDENTE

Além dos serviços relacionados à Oferta, não existem relações entre o Coordenador Líder e a Cedente, 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 Cedente.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados à Oferta e a outras emissões de CRI em que o Agente Fiduciário 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, 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 MRV.

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 CRA 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, inclusive com instituições financeiras que tenham relações societárias com o Coordenador Líder.

ENTRE A EMISSORA E A MRV

Além dos serviços relacionados com a Oferta e Séries da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A., a Emissora não mantém atualmente nenhum relacionamento com a MRV. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a MRV. Não há relações societárias ou ligações contratuais entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e a MRV. 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 MRV E A CEDENTE

A Devedora possui 9.700 cotas de emissão da Cedente, representativas de 97% (noventa e sete por cento) de seu capital social.

Não existem relações outras relações relevantes entre a MRV e a Cedente, tais como empréstimos, investimentos e garantias.

ENTRE A MRV E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados à Oferta e a outras emissões de CRI em que o Agente Fiduciário figura como prestador de serviços, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre a MRV e o Agente Fiduciário, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias, inclusive com instituições financeiras que tenham relações societárias com a MRV.

ENTRE A MRV E O CUSTODIANTE

Vide Seção “Relacionamentos — Entre a MRV e o Agente Fiduciário”, acima.

ENTRE A MRV E O BANCO LIQUIDANTE

Não existem ligações contratuais relevantes entre a MRV e o Banco Liquidante. Não existem vínculos societários entre a MRV e o Banco Liquidante.

ENTRE A CEDENTE E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados à Oferta e a outras emissões de CRI em que o Agente Fiduciário figura como prestador de serviços, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre a Cedente e o Agente Fiduciário, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias, inclusive com instituições financeiras que tenham relações societárias com a Cedente.

ENTRE A CEDENTE E O CUSTODIANTE

Vide Seção “Relacionamentos – Entre a Cedente e o Agente Fiduciário”, acima.

ENTRE A CEDENTE E O BANCO LIQUIDANTE

Não existem ligações contratuais relevantes entre a Cedente e o Banco Liquidante. Não existem vínculos societários entre a MRV e o Banco Liquidante.

ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E O CUSTODIANTE

Não Aplicável

ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E O BANCO LIQUIDANTE

Além dos serviços relacionados à Oferta e a outras emissões de CRI em que o Agente Fiduciário figura como prestador de serviços, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre o Banco Liquidante e o Agente Fiduciário, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias, inclusive com instituições financeiras que tenham relações societárias com o Banco Liquidante.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I - ATA DA REUNIÃO DE 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 PRELIMINAR

ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I - ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA DA
EMISSORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP PROTOCOLO
0.366.815/14-3



ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

**ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 14 DE ABRIL DE 2014.**

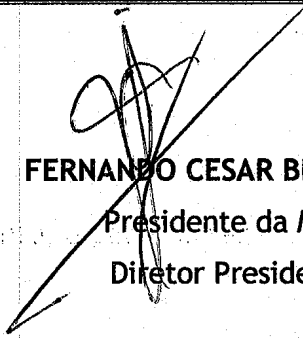
1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 14 (quatorze) dias de Abril de 2014, às 15:00 horas, na Rua Bandeira Paulista, 600, 7º andar, conjunto 74, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.532-001, sede da ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A. ("Companhia").
2. **CONVOCAÇÃO E QUORUM:** Dispensada pelos presentes a realização de convocação considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.
3. **MESA:** Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro e Secretário: Sr. Rodrigo Henrique Botani.
4. **PARTICIPANTES:** Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca e Diretora de Distribuição: Sra. Elizabeth Alves Gomes.
5. **ORDEM DO DIA:** Aprovação do aumento do limite da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Companhia.
6. **DELIBERAÇÕES:** O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer restrições, foi autorizada, nos termos do parágrafo único do Art. 16 do Estatuto Social, o aumento do limite da 1ª emissão de CRI da Companhia de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) para até o limite de R\$ 12.000.000.000,00 (doze bilhões de reais) pela Companhia, por prazo indeterminado e com a constituição de patrimônio separado. Os CRI poderão ser emitidos em uma ou mais emissões e séries, nos termos da lei

competente, e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente.

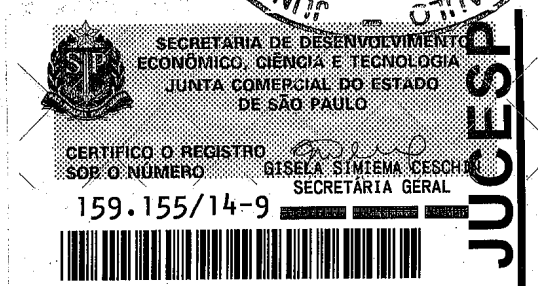
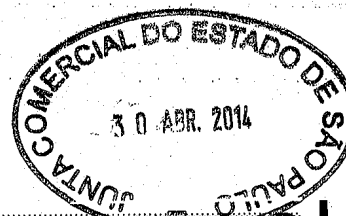
7. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA: Nada mais havendo a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes.

São Paulo, 14 de abril de 2014.

Certificamos que a presente é cópia fiel de ata lavrada no livro próprio.


FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa
Diretor Presidente


RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário da Mesa





ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

NIRE JUCESP 35.300.444.957
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

**ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 19 DE SETEMBRO DE 2016.**

-
1. **DATA, HORA E LOCAL:** Ao 19º dia do mês de setembro de 2016, às 11:00 horas, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, sede da **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** (“Companhia”).
 2. **CONVOCAÇÃO E QUÓRUM:** Dispensada pelos presentes a realização de convocação considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.
 3. **MESA:** Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro e Secretário: Sr. Rodrigo Henrique Botani.
 4. **PARTICIPANTES:** Diretor: Sr. Arley Custódio Fonseca.
 5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a:
 - (i) **aprovação de aquisição de créditos imobiliários de titularidade da Parque Paradiso Incorporações SPE LTDA, sociedade limitada, com sede na Rua Nossa Senhora do Carmo, s/n, CEP 13.411-030, na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 15.240.751/0001-52 (“Cedente”), oriundos de debêntures (“Debêntures”) a serem emitidas pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., companhia registrada como emissora de valores mobiliários categoria “A”, com sede na Cidade de São Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Mário Werneck, 621, 10º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, a serem subscritas de forma privada pelo Cedente, para vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da 64ª série da 1ª emissão da Companhia (“Créditos Imobiliários” e “CRI”, respectivamente);**
 - (ii) **aprovação da emissão dos CRI, a serem distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003,**



[Handwritten signature]

conforme alterada (“Emissão”, “Oferta” e “Instrução CVM 400”, respectivamente), no montante total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que: (a) a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial, desde que sejam subscritos e integralizados CRI equivalentes a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e (b) a quantidade de CRI e o valor total da Emissão poderão ser aumentados em até (1) 20% da quantidade de CRI originalmente ofertada, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400 (“Opção de Lote Adicional”); e (2) 15% da quantidade de CRI originalmente ofertada, nos termos do artigo 24, da Instrução CVM 400 (“Opção de Lote Suplementar”); e

(iii) autorização para que a Diretoria da Companhia adote todos os procedimentos necessários e assine todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta.

6. DELIBERAÇÕES: Foram aprovadas na íntegra, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, todas as deliberações previstas na ordem do dia acima, a saber: (i) aprovação de aquisição dos créditos de titularidade do Cedente, os quais serão vinculados aos CRI; (ii) aprovação da Emissão e da Oferta, conforme as características abaixo descritas; e (iii) autorização para que a Diretoria da Companhia assine todos os documentos referentes à Oferta.

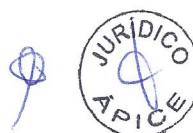
Características da Emissão e da Oferta: A emissão dos CRI será realizada em observância aos seguintes termos e condições. Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído nos documentos da Emissão e da Oferta.

(a) **Créditos Imobiliários:** os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, a serem representados por cédula de crédito imobiliário.

Serão emitidas 270.000 (duzentos e setenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), nos termos e condições da escritura que formalizará a emissão das Debêntures (“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 R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões), a quantidade de Debêntures emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, na forma prevista a ser prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.



- (b) **Série:** os CRI serão emitidos em série única.
- (c) **Quantidade de CRI:** serão emitidos inicialmente 200.000 (duzentos mil) CRI, 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, a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo"); e (ii) que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada (a) em até 20%, excluídos os CRI eventualmente emitidos em decorrência da Opção de Lote Suplementar, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Adicional"), e/ou (b) em até 15%, excluídos os CRI eventualmente emitidos em decorrência da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Suplementar").
- (d) **Valor Nominal Unitário:** o Valor Nominal Unitário de cada CRI, na data de emissão dos CRI (abaixo definida) ("Data de Emissão"), corresponderá a R\$1.000,00 (um mil reais).
- (e) **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 equivalentes a, no mínimo, R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), montante objeto de garantia firme.
- (f) **Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação :** A garantia firme será prestada pelo Coordenador Líder e estará limitada ao montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo distribuído o volume de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) sob o regime de melhores esforços de colocação. Os CRI oriundos da Opção de Lote Adicional e/ou a Opção de Lote Suplementar serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.
- (g) **Data e Local de Emissão:** para todos os efeitos e fins legais, a Data de Emissão é 1º de novembro de 2016. O local de emissão é a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (h) **Forma dos CRI:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural.



- (i) **Data de Vencimento:** ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado e Não Automático (conforme abaixo definidos), os CRI vencerão em 5 de dezembro de 2018.
- (j) **Vencimento Antecipado Automático:** será considerado um evento de vencimento antecipado automático dos CRI, qualquer hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures, na forma a ser prevista nos documentos da Emissão;
- (k) **Vencimento Antecipado Não Automático:** será considerado um evento de vencimento antecipado não automático dos CRI, qualquer hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures, na forma a ser prevista nos documentos da Emissão;
- (l) **Distribuição e Negociação:** a distribuição pública de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 400 a qual será destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM n.º 539, de 22 de janeiro de 2002, conforme alterada, e serão depositados: (a) para distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP; e (b) para negociação no mercado secundário, por meio (1) do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP; e/ou (2) do PUMA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercados de bolsa e balcão organizado, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso;
- (m) **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 0,4% (quatro décimos 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 do Termo de Securitização ("Remuneração").
- (n) **Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira data de integralização dos CRI, a ser definida oportunamente ("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 (“Preço de Integralização”).

- (o) **Pagamento da Amortização e da Remuneração:** o pagamento da amortização e da Remuneração será realizada em parcela única, em data a ser definida oportunamente.
- (p) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários.
- (q) **Atualização Monetária:** Os CRI não serão objeto de atualização monetária.
- (r) **Vencimento Antecipado:** Os eventos que ensejarão o vencimento antecipado das Debêntures ensejarão o vencimento antecipado dos CRI.
- (s) **Demais Características:** as demais características da Oferta, da Emissão e dos CRI serão previstas nos documentos da Emissão e da Oferta.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar foi a presente reunião encerrada.

São Paulo, 19 de setembro de 2016.


FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa


ARLEY CUSTÓDIO FONSECA
Diretor


RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
COMPANHIA ABERTA
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE MAIO DE 2016.**

1. DATA, HORA E LOCAL: 31 de Maio de 2016, às 10h00min horas, na sede social da Ápice Securitizadora S.A. (“Companhia”), localizada na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. CONVOCAÇÃO/PRESENÇA: Dispensada a publicação do Edital de Convocação, em conformidade com o disposto no parágrafo 4º do Art. 124 da Lei nº 6.404/76, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia, conforme registro de presença lavrado em livro próprio.

3. MESA: Sr. Fernando Cesar Brasileiro (Presidente); e Sr. Rodrigo Henrique Botani (Secretário).

4. ORDEM DO DIA: Aprovação da: **(a)** alteração de competências do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia; **(b)** alteração da forma de representação da Companhia e **(c)** consolidação do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.

5. DELIBERAÇÕES: O Senhor Presidente declarou instalada a Assembleia, e após examinarem e discutirem as matérias constantes de ordem do dia, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, resolveram:

(a) Incluir a alínea (l), no artigo 14 do Estatuto Social, passando esta a ter a seguinte redação:

***Artigo 14.** Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:*

(...)

(l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem

como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

(b) Alterar o parágrafo único, do artigo 16 do Estatuto Social, passando a ter a seguinte redação:

***Parágrafo Único.** Competirá exclusivamente à Diretoria deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.*

(c) Alterar o *caput* do artigo 19 e alterar o 2º (segundo) parágrafo do artigo 19, ambos do Estatuto Social, passando a vigorar com as seguintes redações:

***Artigo 19.** Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, compete a qualquer Diretor, salvo as hipóteses previstas nos artigos 17 e 18 deste Estatuto.*

(...)

***Parágrafo 2º.** As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por 01 (um) Diretor, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.*

(d) Consolidar o Estatuto Social da Companhia, para refletir as alterações ora aprovadas, passando este a vigor de acordo com a versão que se constitui no Anexo I da presente, que, rubricada pela mesa, integra esta ata para todos os fins de direito e foi por todos os presentes aprovada.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA E APROVAÇÃO: Nada mais havendo a tratar e nenhum dos presentes querendo fazer uso da palavra, o Sr. Presidente declarou encerrada a Assembleia, lavrou-se a presente ata, que lida e achada conforme, foi por todos os presentes, aprovada e assinada. Por fim os presentes autorizaram a administração

da Companhia a publicar, a presente ata, em forma sumária, com a omissão das assinaturas dos acionistas, e tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

7. TOTALIDADE DOS ACIONISTAS PRESENTES: ÁPICE CONSULTORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES LTDA.: Fernando Cesar Brasileiro e Arley Custodio Fonseca e **FERNANDO CESAR BRASILEIRO.**

Nada mais havendo a ser tratado, foi suspensa a reunião para a lavratura da presente Ata, que vai assinada pelo Presidente da mesa e pelo Secretário, após o que, lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada.

Mesa:

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário

Totalidade dos Acionistas Presentes:

ÁPICE CONSULTORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fernando Cesar Brasileiro
CPF/MF nº 082.354.358-70

Arley Custódio Fonseca
CPF/MF nº 307.140.588-07

FERNANDO CESAR BRASILEIRO

CPF/MF nº 082.354.358-70



ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

**ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE MAIO DE 2016**

**“ESTATUTO SOCIAL DA
ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**

**CAPITULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL**

Artigo 1º. A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores (“Lei n. 6.404/76”).

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI’s”) e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA’s”), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados

derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de “Registro de Ações Nominativas”.

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 6º. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social.

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no art. 123 da Lei n.º 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.



Parágrafo Único. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração.

SEÇÃO I Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

110357
14 05 15

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;
- (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;
- (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (f) escolher e destituir os auditores independentes;
- (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;
- (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;
- (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;
- (j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado;
- (k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e
- (l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo 1º. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

SEÇÃO II

Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá exclusivamente à Diretoria deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
- (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
- (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas;

Artigo 18. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários:

- (a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e
- (b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários;

Artigo 19. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, compete a qualquer Diretor, salvo as hipóteses previstas nos artigos 17 e 18 deste Estatuto.

Parágrafo 1º. A qualquer Diretor é vedado fazer-se substituir no exercício de suas funções, sendo-lhes facultado, nos limites de seus poderes, constituírem mandatários da sociedade, especificados no instrumento os atos e operações que poderão praticar.

Parágrafo 2º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por 01 (um) Diretor, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 3º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Artigo 20. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 21. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 22. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 23. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 24. O exercício social terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 2º. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 3º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

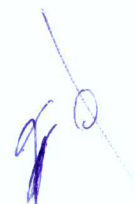
CAPÍTULO VII DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 25. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII FORO

Artigo 26. Fica eleito o Foro Central da Cidade 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)



Secretaria da Micro e Pequena Empresa da Presidência da República
 Secretaria de Racionalização e Simplificação
 Departamento de Registro Empresarial e Integração
 Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

31300023907

Código da Natureza Jurídica

2046

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Nome: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.**
 (da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP



J163826597115

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	980			ESCRITURA DE EMISSAO DE DEBENTURES

BELO HORIZONTE

Local

4 Outubro 2016

Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: _____

Assinatura: _____

Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

SIM

SIM

Processo em Ordem À decisão

_____/_____/_____
Data

NÃO ____/____/_____
Data

Responsável

NÃO ____/____/_____
Data

Responsável

Responsável

DECISÃO SINGULAR

Processo em vigência. (Vide despacho em folha anexa)

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

_____/_____/_____
Data

Responsável

DECISÃO COLEGIADA

Processo em vigência. (Vide despacho em folha anexa)

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

_____/_____/_____
Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
16/592.709-7	J163826597115	04/10/2016

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
040.415.096-96	Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia



Belo Horizonte. Terça-feira, 04 de Outubro de 2016

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 8ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES
S.A.**

CELEBRADO ENTRE

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
na qualidade de Emissora

e

PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.
na qualidade de Debenturista

e

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
na qualidade de intervenientes anuentes

Datado de 23 de setembro de 2016



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SUMÁRIO

1.	AUTORIZAÇÃO.....	4
2.	REQUISITOS DA EMISSÃO	5
3.	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	5
4.	CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	9
5.	VENCIMENTO ANTECIPADO	15
6.	ASSEMBLEIA GERAL	21
7.	OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	22
8.	DECLARAÇÕES DA EMISSORA	25
9.	DISPOSIÇÕES GERAIS	27
10.	LEI E FORO.....	28
	ANEXO I - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS	35
	ANEXO II - BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	40
	ANEXO III - MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	43
	ANEXO IV - RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES	44



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 8ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

1. **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE 31.300.023.907, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de emissora das debêntures (“Emissora” ou “MRV”); e
2. **PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, sociedade limitada, com sede na Rua Nossa Senhora do Carmo, s/n, CEP 13.411-030, na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 15.240.751/0001-52, na qualidade de subscritor das Debêntures (abaixo definidas), neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de titular das Debêntures (“SPE” ou “Debenturista” e, em conjunto com a Emissora, “Partes”);

E, na qualidade de interveniente anuente:

3. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº48, 1º andar, cj. 12, CEP 04506-000, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários (abaixo definidos) (“Securizadora” ou “Cessionária”).
4. **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Agente Fiduciário dos CRI”).

CONSIDERANDO QUE

(i) A MRV tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, nos termos deste “*Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da MRV Engenharia e Participações 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;



(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 MRV, nos termos desta Escritura (“Créditos Imobiliários”);

(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 MRV tem por objeto social atividades do ramo imobiliário, a saber: (a) a administração de bens próprios; (b) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; e (d) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista;

(vi) A emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro (“Operação de Securitização”);

(vii) a Debenturista tem interesse em realizar cessão onerosa dos Créditos Imobiliários 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 Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), para que os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis Imobiliários (“CRI”);

(viii) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime misto de garantia firme e melhores esforços, 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 qualificados, conforme definidos no artigo 9º B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, futuros titulares dos CRI (“Titulares de CRI”);

vêm celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da MRV Engenharia e Participações S.A.*” (“Emissão”), 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 reunião realizada em 23 de setembro de 2016 (“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 na reunião de sócias do Cedente, realizada em 23 de setembro de 2016.



2. REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será feita com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Publicação das Deliberações Societárias O 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 “O Estado de Minas” 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 “O Estado de Minas” e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, conforme legislação em vigor.

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

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 administração de bens próprios; **(b)** a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; **(c)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; e **(d)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. Esta é a 8ª emissão de debêntures da Emissora, sendo a 1ª para colocação privada.

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 270.000 (duzentos e setenta mil) 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\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de 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 R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões), a quantidade de Debêntures prevista na cláusula 3.4.1, acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o conseqüente cancelamento das Debêntures não integralizadas, 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.

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.

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, 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 2 (dois) 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.

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 nos termos da 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.

3.5.9. Qualquer alteração na composição social ou na forma de exercício de controle de qualquer das SPE Investidas, anteriormente à comprovação da utilização da integralidade dos recursos previstos para o respectivo Empreendimento Elegível, na forma prevista na cláusula 3.5.6, acima — incluindo, sem limitação, a celebração de acordos de acionistas que tenha por consequência a Emissora não ser a controladora ou não participar do bloco de controle das respectivas SPE Investidas —, dependerá de prévia e expressa autorização da Debenturista, sob pena da decretação do vencimento antecipado das obrigações oriundas desta Escritura, nos termos da cláusula 5.2.1 desta Escritura.

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) os Créditos Imobiliários serão representados por uma cédula de crédito imobiliária integral ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural*", 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, ao passo que o termo "Partes" designará a Securitizadora e a MRV; (ii) a SPE deixará de ser denominada "Debenturista" e "Parte", e ficará sujeita apenas às demais responsabilidades expressamente previstas neste instrumento e nos demais documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta ("Documentos da Operação"), sem prejuízo das obrigações assumidas anteriormente à referida cessão; e (iii) os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões, atribuídos os Documentos da Operação à SPE, na qualidade de Debenturista, passarão à titularidade exclusiva da Securitizadora.

3.6.3. Após a transferência a que se refere a cláusula 3.6.1(i), acima, a Debenturista poderá promover a transferência, a qualquer título, de parte ou totalidade das Debêntures, ainda que não integralizadas, ou dos créditos delas decorrentes, observado que, para a Securitizadora, tal transferência dependerá de assembleia de



titulares dos CRI, mediante a lavratura de termo no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas.

3.6.4. No âmbito de qualquer transferência de Debêntures, a Emissora obriga-se a promover a inscrição de seu titular no respectivo “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” (“Livro de Registro de Debêntures Nominativas”), em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da respectiva transferência.

3.6.5. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na cláusula 3.6.4, 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.

3.6.6. 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 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.

3.6.7. 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 e pelo Boletim de Subscrição.

3.7. Vinculação aos CRI

3.7.1. As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 64ª 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 270.000 (duzentos e setenta mil) 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 1º de novembro de 2016 (“Data de Emissão”).

4.1.4. Data de Vencimento. A data de vencimento das Debêntures será 04 de dezembro de 2018 (“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” da Emissora, conforme cláusula 3.6.4, acima.

4.1.8. Conversibilidade. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

4.1.9. Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, 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 0,4% (quatro décimos



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:

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, 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:

DI_k = Taxa DI divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma;

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



onde:

spread 0,4%;

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 $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik)$, 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.

O fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de pagamento das Debêntures (exemplo: para pagamento das Debêntures no dia 14, o DIk considerado será o publicado no dia 13 pela CETIP, pressupondo-se que tanto os dias 13 e 14 são Dias Úteis).

No Período de Capitalização, será capitalizado ao Fator de Juros um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do Fator de Juros do Dia Útil que antecede a primeira data da integralização dos CRI (“Data Base”), *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração do Fator DI e FatorSpread acima descritas.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela CETIP;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik)$, 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 $(FatorDI \times FatorSpread)$ 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 dos Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização"), assembleia geral de titulares de CRI ("Assembleia Geral") para que a Debenturista defina, representando o interesse dos titulares dos 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 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. 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.

4.3.3. 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, conforme o caso.

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 indicado 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 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 Debenturista 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 impontualidade 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 interpelação judicial ou extrajudicial.

4.7.6. Imunidade Tributária. Caso a Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este 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 Debenturista, serão publicadas no jornal “O Estado de Minas” e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Emissora poderá alterar os jornais acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.

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

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Professor Mario Werneck, 621
Belo Horizonte - MG, CEP: 30455-610
At.: Sr. Leonardo Guimarães Corrêa / Alan Tadeu da Silva
Telefone: (31) 3615-7106 / (31) 3615-7835
E-mail: ri@mrv.com.br

(ii) Para a Debenturista

PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA
Rua Nossa Senhora do Carmo, s/n, CEP 13.411-030
Piracicaba - SP
At.: Sr. Leonardo Guimarães Corrêa / Alan Tadeu da Silva
Telefone: (31) 3615-7106 / (31) 3615-7835
E-mail: ri@mrv.com.br

(iii) Para a Securitizadora

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, cj. 12
São Paulo - SP, CEP 04506-000
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: arley.fonseca@apicesec.com.br | middle@apicesec.com.br

(iv) Para o Agente Fiduciário dos CRI

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102
At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro / Sr. Marco Aurélio Ferreira / Srta. Marcelle Santoro
Telefone: (21) 3385-4565



E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br

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. Os originais serão encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

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

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 de titulares de Debêntures ou 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:

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;
- (ii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, enganosas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura;
- (iii) pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores,



independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

- (iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
- (v) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) redução de capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões), corrigidos anualmente, a partir da Primeira Data de Integralização, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- (viii) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirográficas da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (ix) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas nesta Escritura ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência da Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim;
- (x) (1) incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Emissora por quaisquer terceiros; (2) fusão ou cisão da Emissora; e/ou (3) transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora, ou a realização pela Emissora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação (a) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, ou (b) tiver por objetivo segregar as atividades da LOG Commercial Properties e Participações S.A., ou sua sucessora, e a URBAMAIS Properties e Participações S.A., ou suas sucessoras; em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (1), (2) e (3) acima não se aplicam: (a) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Emissora e suas controladas, observado que tais



operações societárias não poderão resultar em uma diminuição patrimonial da Emissora em mais de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido consolidado ou em sua extinção; e **(b)** incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Emissora possua participação minoritária;

- (xi)** transformação da forma societária da Emissora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii)** aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.5 desta Escritura; e
- (xiii)** se esta Escritura, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável, por decisão judicial transitada em julgado, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade deverá se referir a disposições relevantes, em particular as que digam respeito **(1)** à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido à Debenturista, **(2)** à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI, e/ou **(3)** às disposições desta cláusula 5ª.

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 dos 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:

- (i)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação do referido vencimento: **(a)** pela Emissora à Debenturista, ou **(b)** pela Debenturista à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii)** não cumprimento de qualquer decisão judicial final e irrecorrível ou arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), ou seu equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão;



- (iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
- (iv) protesto de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas cujo valor não pago, individual ou agregado, ultrapasse R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado à Debenturista pela Emissora, ou se for cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto;
- (v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) 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;
- (vi) não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora 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 (“Índices Financeiros”), observadas as seguintes regras:
 - (1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da Primeira Data de Integralização;
 - (2) os Índices Financeiros deverão ser calculados e disponibilizados 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 tais Índices Financeiros (“Relatório dos Índices Financeiros”);

- (3) os Índices Financeiros deverão ser disponibilizados juntamente com (a) relatório consolidado, preparado pela Emissora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tais Índices Financeiros, e (b) declaração do Diretor Executivo de Finanças, atestando o cumprimento das disposições constantes nesta Escritura;
- (4) a Debenturista poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (5) a não manutenção pela Emissora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento nos 3 (três) trimestres imediatamente seguintes (“Prazo de Reenquadramento”); e
- (6) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro ou de outro Índice Financeiro, após o Prazo de Reenquadramento, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado automático, independentemente do fato de que em um dos índices ter ocorrido o primeiro desenquadramento:
- a)
$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$
- b)
$$\left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

onde:

Dívida Líquida: 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.

Imóveis a Pagar corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não-



circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Emissora.

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

- (vii) alteração do objeto social da Emissora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor de atuação;
- (viii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora;
- (ix) violação pela Emissora, conforme reconhecido em decisão judicial transitada em julgado, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada; e
- (x) alteração na composição social ou na forma de exercício de controle de qualquer das SPE Investidas anteriormente à comprovação de destinação dos recursos, na forma prevista na cláusula 3.5.9 desta Escritura.

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 dos CRI, em assembleia geral.

5.2.3. A assembleia geral de Titulares de CRI, que determinará a decisão da Securitizadora sobre o vencimento antecipado previsto na cláusula 5.2.1: (1) será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum; e (2) deverá optar entre: (i) declarar o vencimento antecipado, autorizando a Emissora a proceder à realização dos Créditos Imobiliários, observado, para os respectivos pagamentos pela Emissora, o limite máximo composto pelos



Créditos do Patrimônio Separado; ou (ii) não declarar o vencimento antecipado dos CRI e das Debêntures.

5.3. Regras Comuns

5.3.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas cláusulas 5.1 e 5.2 deverá ser prontamente comunicada pela MRV à Debenturista, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela MRV não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e dos CRI.

5.3.2. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 5.3.1, acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (i) com relação aos eventos da cláusula 5.1 desta Escritura, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação aos eventos da cláusula 5.2 desta Escritura, da data em que for aprovado pela Debenturista o vencimento antecipado, se assim deliberado for por titulares de CRI.

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 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”).

6.2. A Assembleia Geral será realizada, obrigatoriamente, em São Paulo, Estado de São Paulo.

6.3. A Assembleia Geral 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 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.

6.6. A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral, por maioria de votos dos presentes.

6.7. Nas deliberações da assembleia geral, 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, 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.

6.9. Nas deliberações da Assembleia Geral, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, 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.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. A Emissora adicionalmente se obriga a:

- (i) fornecer à Debenturista ou disponibilizar em seu website ou 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 Executivo de Finanças, 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 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 dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros 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 Executivo de Finanças, 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 dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros 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 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista;
- (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;
- (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 (b) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (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 e disponibilizar no sistema da CVM as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações;
- (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;
- (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) manter atualizado o registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM bem como 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.

8. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora declara à Debenturista que:

- (i) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- (iii) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de capital aberto de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar a atividade descrita em seu objeto social;



- (iv) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- (v) os termos desta Escritura não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Emissora, suas controladas ou coligadas, diretas ou indiretas, ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (vi) esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vii) a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringe qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora, suas controladas e/ou coligadas sejam partes ou no qual seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, suas controladas e/ou coligadas; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (viii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto o arquivamento desta Escritura e da ata da reunião do Conselho de Administração perante a JUCEMG;
- (ix) as demonstrações financeiras da Emissora de 31 de dezembro de 2015, 2014 e 2013, em conjunto com as respectivas notas explicativas, relatório do auditor independente, representam corretamente a posição financeira da Emissora, suas controladas e/ou coligadas em tais datas, e foram devidamente elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil;
- (x) a Emissora, suas controladas e coligadas estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto (a) por eventuais descumprimentos que não possam causar impacto adverso relevante na Emissora, sua condição financeira ou resultados operacionais, ou (b) aqueles mencionados no formulário de referência da MRV;
- (xi) exceto por eventuais contingências informadas no formulário de referência da MRV, nas suas respectivas datas, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora, controladas ou coligadas, em suas condições financeiras ou em suas atividades, que possam afetar a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura.



- (xii) a Emissora está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância
- (xiii) exceto pelo disposto em seu formulário de referência e em seus fatos relevantes, observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (xiv) exceto pelo disposto em seu formulário de referência e em seus fatos relevantes, não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora, em sua condição financeira; e
- (xv) 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 Emissora em prejuízo da Debenturista.

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 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

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 ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

9.2. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, 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



juízo, 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 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; e (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.

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 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.

10. LEI E FORO

10.1. A presente Escritura reger-se-á pelas leis brasileiras.

10.2. Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, 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.

Belo Horizonte, 23 de setembro de 2016.

[Restante da página intencionalmente deixado em branco]



Página de assinaturas 1/5 do Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da MRV Engenharia e Participações S.A.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Por: Maria Fernanda Nazareth Menin
Teixeira de Souza Maia
Cargo: Diretora Executiva
CPF: 040.415.096.96

Por: José Adib Tomé Simão
Cargo: Diretor Executivo
CPF: 071.004.346-53



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Página de assinaturas 2/5 do Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da MRV Engenharia e Participações S.A.

PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA

Por: Hudson Gonçalves Andrade

CPF: 436.094.226-53

Por: Júnia Maria De Sousa Lima Galvão

CPF: 878.532.996-72



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Página de assinaturas 3/5 do Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da MRV Engenharia e Participações S.A.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Por: Fernando Cesar Brasileiro
Cargo: Diretor Presidente
CPF: 082.354.358-70



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Página de assinaturas 4/5 do Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da MRV Engenharia e Participações S.A.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por: Marcelle Motta Santoro
Cargo: Diretora
CPF: 109.809.047-06



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Página de assinaturas 5/5 do Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da MRV Engenharia e Participações S.A.

Testemunhas

1. _____
Nome: Vivianne Fernandez
CPF: 118.692.097-10

2. _____
Nome: Ana Thelbia Marinho Ameno
CPF: 113.309.346-95



ANEXO I - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	SPE INVESTIDA	% DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (APROXIMADAMENTE)	PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA (CASO APLICÁVEL)	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	(%) DO VALOR DA OFERTA ALOCADO NO EMPREENDIMENTO
PARQUE ALLIANCE	AV. PADRE OSWALDO VIEIRA DE ANDRADE, 1185 - AMERICANA - SP	108.782 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AMERICANA	PARQUE ALLIANCE INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ 16.758.863/0001-62)	15,36%	99,00%	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	15,36%
PARQUE FLORA	AV. ARTÊMIA PIRES, S/Nº - FEIRA DE SANTANA - BA	47.051 DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE FEIRA DE SANTANA - BA	NÃO APLICÁVEL - EMPREENDIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA	15,42%	NÃO APLICÁVEL	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	15,42%
PARQUE DUBAI	AVENIDA DA	116.719	NÃO APLICÁVEL -	12,23%	NÃO	OS RECURSOS	12,23%



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucecmg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

PARQUE SERRA SALVATORI	SINFONIA, 425, BELO HORIZONTE - MG	DO 6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DUTRA	EMPREENHIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA		APLICÁVEL	SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	7,35%	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	7,35%
PARQUE SERRA SALVATORI	ESTRADA DE SÃO PEDRO, S/Nº, LOTE 15 - A4 - SÃO GONÇALO - RJ	59.312 DO CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE GONÇALO	MRV MRL RJ SADER 1 INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ 17.946.135/0001-47)	7,35%	65,00%	SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	7,35%	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	7,35%
PARQUE RESERVA ITATIAIA	AV. FRANCISCO FORTES FILHO, S/Nº, BOM DESTINO - RESENDE - RJ	37.958 DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE RESENDE/RJ	MRV MRL RJ6 INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ 19.803.882/0001)	3,06%	65,00%	SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	3,06%	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	3,06%



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucecmg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

SPAZIO RESERVA IMPERIAL	ESTRADA RODRIGUES CALDAS, 1700 - TAQUARA - RIO DE JANEIRO - RJ	192.910 DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO	NÃO APLICÁVEL - EMPREENDIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA	8,94%	NÃO APLICÁVEL	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	8,94%
PARQUE RIVIERA MAIA	AV. CHRISÓSTOMO PIMENTEL DE OLIVEIRA, 477 - ANCHIETA - RIO DE JANEIRO - RJ	231.467 DO 8º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS	MRV MRL VIA LIGHT 2 INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ 15.805.925/0001-87)	5,55%	65,00%	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	5,55%
SPAZIO JOVITÁ	RUA PRINCESA MAFALDA, S/Nº, FLORESTA - JOINVILLE - SC	27.402 DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JOINVILLE	MRV MRL JOVITÁ INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ 15.874.151/0001-46)	8,53%	99,00%	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO	8,53%



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucecmg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

MAR PARADISO RESIDENCE CLUB - PARQUE BALI	RUA PROJETADA, S/Nº - RIO DAS OSTRAS - RJ	25.777 DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS	MRV MRL ROC 4 INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ 18.852.321/0001 -80)	4,62%	65,00%	(2018) OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENHIMENTO S IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	4,62%
PARQUE PURUNÁ	RUA TEIXEIRA MENDES, S/Nº - PONTA GROSSA - PR	57.588 DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PONTA GROSSA/PR	NÃO APLICÁVEL - EMPREENHIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA	2,03%	NÃO APLICÁVEL	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENHIMENTO S IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	2,03%
PARQUE SAINT AFONSO	RUA HUMBERTO SCIGLIANO, 61 - PARQUE MUNHOZ - SÃO PAULO - SP	383.221 DO 11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO	NÃO APLICÁVEL - EMPREENHIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA	4,82%	NÃO APLICÁVEL	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENHIMENTO S IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE	4,82%



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucecmg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

PARQUE SATURNO	RUA MADAME POMMERY, S/Nº SUZANO - SP	PAULO	72.924 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUZANO	NÃO APLICÁVEL - EMPREENDIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA	7,45%	NÃO APLICÁVEL	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	7,45%
PORTAL MESTRE ÁLVARO PARQUE CABRAL	RODOVIA BR 101, S/Nº - ÁREA A2 - COLINA DAS LARANJEIRAS - SERRA - ES	PAULO	73.455 DO 1º OFÍCIO 21ª ZONA DA COMARCA DE SERRA	NÃO APLICÁVEL - EMPREENDIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA	4,64%	NÃO APLICÁVEL	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	4,64%



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucecmg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 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

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE 31.300.023.907, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de emissora das debêntures (“Emissora”).

Debenturista ou Subscritor

PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA, sociedade limitada, com sede na Rua Nossa Senhora do Carmo, s/n, CEP 13.411-030, na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 15.240.751/0001-52, na qualidade de subscritor das Debêntures (abaixo definidas), neste ato representada na forma de seu contrato social (“Debenturista”).

Características da Emissão

Foram emitidas 270.000 (duzentos e setenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) em 01 de novembro de 2016 (“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 os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro (“Operação de Securitização”).

A Debenturista tem interesse em realizar cessão onerosa dos Créditos Imobiliários 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 os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis Imobiliários (“CRI”).

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime misto de garantia firme e melhores esforços, 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 qualificados, conforme definidos no artigo 9ºB da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, futuros titulares dos CRI (“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 R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões), 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 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da MRV Engenharia e Participações S.A.*” (“Escritura”).

A Emissão foi realizada e a Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 23 de setembro de 2016 (“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: Parque Paradiso Incorporações SPE LTDA			Tel.: (31) 3615-7106	
Endereço: Rua Nossa Senhora do Carmo			E-mail: ri@mrv.com.br	
Bairro: Santa Terezinha	CEP: 13411-030	Cidade: Piracicaba	UF: SP	
Nacionalidade: brasileira	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A		
Doc. de identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 15.240.751/0001-52		
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 270.000	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, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura</p> <p>Belo Horizonte, __ de __ de 2016.</p> <p>_____ MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.</p>	<p>Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura; e (iii) 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 2016.</p> <p>_____ PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA</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:

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Professor Mario Werneck, 621, CEP 30455-610
Belo Horizonte - MG
At.: Sr. Leonardo Guimarães Corrêa
Telefone: (31) 3348-7106
E-mail: ri@mrv.com.br

Debenturista:

PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA
Rua Nossa Senhora do Carmo, s/n, CEP 13.411-030
Piracicaba - SP
At.: Sr. Leonardo Guimarães Corrêa / Alan Tadeu da Silva
Telefone: (31) 3615-7106 / (31) 3615-7835
E-mail: ri@mrv.com.br



ANEXO III - MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

MODELO DE RELATÓRIO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 3.5.6 DESTA ESCRITURA



RELATÓRIO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS - 8ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Período: ___ / ___ /20___ até ___ / ___ /20___

Empreendimento	Soma de Valor N.F
Empreendimento Parque Alliance	—
Empreendimento Parque Flora	—
Empreendimento Parque Dubai	—
Empreendimento Parque Serra Salvatori	—
Empreendimento Parque Reserva Itatiaia	—
Empreendimento Spazio Reserva Imperial	—
Empreendimento Parque Riviera Maia	—
Empreendimento Spazio Jovitá	—
Empreendimento Mar Paradiso	—
Residence Club - Parque Bali	—
Empreendimento Parque Purunã	—
Empreendimento Parque Saint Afonso	—
Empreendimento Parque Saturno	—
Empreendimento Portal Mestre Álvaro Parque Cabral	—
Total Geral	—

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

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, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA 8ª EMISSÃO DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“**JUCEMG**”) sob o NIRE 31.300.023.907 (“**Emissora**”).

Debenturista

APICE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº48, 1º andar, cj. 12, CEP 04506-000, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários (abaixo definidos) (“**Securitizedora**”).

Declarações

Foram integralizadas, nesta data, __ (__) debêntures emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da MRV Engenharia e Participações S.A.*”, celebrado em 23 de setembro de 2016 (“**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 irretroatável quitação de todas e quaisquer obrigações oriundas das Debêntures Integralizadas.

São Paulo, __ de __ de 201__

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
16/592.709-7	J163826597115	04/10/2016

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
040.415.096-96	Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia
113.309.346-95	Ana Thelbia Marinho Ameno
071.004.346-53	José Adib Tomé Simão
436.094.226-53	Hudson Gonçalves Andrade
878.532.996-72	Júnia Maria De Sousa Lima Galvão
082.354.358-70	Fernando Cesar Brasileiro
109.809.047-06	Marcelle Motta Santoro
118.692.097-10	Vivianne Giglio Fernandez

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Belo Horizonte. Terça-feira, 04 de Outubro de 2016

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., de nire 3130002390-7 e protocolado sob o número 16/592.709-7 em 05/10/2016, encontra-se registrado na Jucemg sob o número ED.000.256-2/000, em 11/10/2016. O ato foi deferido digitalmente pela 4ª 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
040.415.096-96	MARIA FERNANDA NAZARETH MENIN TEIXEIRA DE SOUZA MAIA

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
040.415.096-96	MARIA FERNANDA NAZARETH MENIN TEIXEIRA DE SOUZA MAIA
113.309.346-95	ANA THELBIA MARINHO AMENO
071.004.346-53	JOSE ADIB TOME SIMAO
436.094.226-53	HUDSON GONCALVES ANDRADE
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO
082.354.358-70	FERNANDO CESAR BRASILEIRO
109.809.047-06	MARCELLE MOTTA SANTORO
118.692.097-10	VIVIANNE GIGLIO FERNANDEZ

Belo Horizonte. Terça-feira, 11 de Outubro de 2016

Marinely de Paula Bomfim: 873.638.956-00

Página 1 de 1





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
137.814.306-00	SONIA FERREIRA FERRAZ
442.843.906-78	ARCANJO CARLOS PIMENTA
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM
043.128.766-06	LEONARDO FELIPE GERVASIO ABURACHID

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Belo Horizonte. Sexta-feira, 14 de Outubro de 2016



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 5886055 em 11/10/2016 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 165927097 - 05/10/2016. Autenticação: 99B8EEE2C0785ED9C4A8F4C1D1E772B3FDA4937. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 16/592.709-7 e o código de segurança IL26 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2016 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

ANEXO IV - TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 64ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

Datado de 10 de outubro de 2016



ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES.....	5
2.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	15
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	17
4.	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	21
5.	REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	22
6.	VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI.....	25
7.	ASSEMBLEIA GERAL	32
8.	OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA	33
9.	GARANTIA	37
10.	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	37
11.	AGENTE FIDUCIÁRIO	38
12.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	44
13.	DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO	46
14.	PUBLICIDADE	50
15.	REGISTROS E DECLARAÇÕES.....	51
16.	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	51
17.	NOTIFICAÇÕES.....	53
18.	RESOLUÇÃO DE CONFLITOS	53
	ANEXO I – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA	58
	ANEXO II – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	60
	ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA.....	62
	ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	64
	ANEXO V – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI.....	66
	ANEXO VI – MODELO DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	71
	ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	79
	ANEXO VIII – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	81
	ANEXO IX – FATORES DE RISCO.....	85
	ANEXO X – EMPREENDIMENTOS ELEGÍVEIS.....	106



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 64ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes

1. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securizadora" ou "Emissora", conforme o caso); e
2. **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE

- (j) Em 23 de setembro de 2016, a MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV") celebrou com o Parque Paradiso Incorporações SPE LTDA ("Cedente") o "Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da MRV Engenharia e Participações S.A.", com a interveniência anuência da Emissora e do Agente Fiduciário ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual a MRV emitiu debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária da 8ª emissão da MRV ("Debêntures"), as quais foram subscritas, de forma privada, pela Cedente;
- (ii) Os recursos a serem captados pela MRV serão destinados ao financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela MRV e por empresas controladas pela MRV ("SPE Investidas") especificadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme empreendimentos nele listados, de responsabilidade da MRV e das SPE Investidas em que a MRV investe ("Empreendimentos Imobiliários Elegíveis"), devendo a MRV 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) Em razão da emissão das Debêntures pela MRV e subscrição das Debêntures pela Cedente, esta possui direito de crédito em face da MRV, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");
- (iv) A MRV tem por objeto social atividades do ramo imobiliário, a saber: (a) a administração de bens próprios; (b) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; e (d) a participação em outras



sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

(v) a Cedente, a Emissora e a MRV celebraram, em 10 de outubro de 2016, o "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), o qual previu a realização de cessão onerosa, à Emissora, dos Créditos Imobiliários, para que os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª 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");

(vi) 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\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais);

(vii) a Emissora, nos termos dos artigos 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2014, conforme alterada ("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.

(viii) no curso regular de seus negócios, a Emissora adquiriu da Cedente os Créditos Imobiliários, 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;

(ix) após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitiu cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural*" com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de Instituição custodiante;

(x) os CRI serão 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 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (conforme definido na Cláusula I abaixo);

celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 64ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª 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.

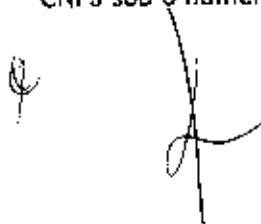
1. DEFINIÇÕES

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:

<u>"Agência de Classificação de Risco":</u>	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, n.º 20, sala 401 B, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.813.375/0001-33;
<u>"Agente Escriturador"</u>	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001 64.
<u>"Agente Fiduciário"</u> <u>"Custodiante":</u>	ou PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38;
<u>"ANBIMA":</u>	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;
<u>"Anexos":</u>	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;
<u>"Anúncio de Encerramento":</u>	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, da BM&FBOVESPA e da CETIP, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
<u>"Anúncio de Início":</u>	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, da BM&FBOVESPA 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, da BM&FBOVESPA 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 ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001 04;
- "BM&FBOVESPA":** A BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 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;
- "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 dos Créditos Imobiliários, a qual encontra-se descrita no Anexo V ao presente Termo de Securitização;
- "Cedente":** A PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA, sociedade limitada, com sede na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, na Rua Nossa Senhora do Carmo, s/n, CEP 13.411-030, inscrita no CNPJ sob o número 15.240.751/0001-52.



" <u>CETIP</u> ":	A CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS, sociedade por ações 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;
" <u>CETIP21</u> ":	O módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela CETIP;
" <u>CMN</u> ":	O Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/MF</u> ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>Código ANBIMA</u> ":	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;
" <u>Código Civil</u> "	Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>COFINS</u> ":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (n. 341), sob o n.º 12817-9, agência 0350, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários;
" <u>Contrato de Cessão</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", celebrado em 10 de outubro de 2016, entre a Emissora, a Cedente e a MRV;
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	O " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Melhores Esforços e Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão da Áplce Securitizadora S.A.</i> ", celebrado em 22 de setembro de 2016, entre a Emissora e o Coordenador Líder;
" <u>Coordenador Líder</u> ":	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 n.º 02.332.886/0011-78;
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	São os créditos representados pela CCI e oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de

R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de 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 64ª 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 - CVM;
"Data de Emissão":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 1º de novembro de 2016;
"Data de Emissão da CCI"	A data de emissão da CCI é 1º de novembro de 2016.
"Data de Emissão das Debêntures"	A data de emissão das Debêntures, qual seja, 1º de novembro de 2016;
"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, " <u>Data de Integralização</u> ");
"Data de Vencimento":	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 05 de dezembro de 2018;
"Data Limite"	A data limite de até 90 (noventa) dias após a publicação do Anúncio de Início.
"DDA":	O sistema de distribuição de ativos operacionalizado e administrado pela BM&FBOVESPA;
"Debêntures":	As debêntures de colocação privada emitidas pela MRV nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Dias Úteis":	Para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República




Federativa do Brasil. Para fins de pagamento, (I) se através da CETIP todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, (II) se através da BM&FBOVESPA, qualquer dia, exceto: (a) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (b) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA.

"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 equivalentes ao Montante Mínimo.

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; 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 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.

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.

"Documentos da Operação"

Em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) 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 Ápice Securitizadora S.Á., qualificada no preâmbulo;

④



<u>"Empreendimento Imobiliário Elegível"</u>	Significam 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 Debêntures"</u> :	O <i>"Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da MRV Engenharia e Participações S.A."</i> , celebrado em 23 de setembro de 2016 entre a Devedora e a Cedente, com a interveniência anuência da Emissora e do Agente Fiduciário.
<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 28"</u> :	A Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
<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>"Investidores" ou "Titulares de CRI"</u> :	Significam os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, em conjunto, que



venham a subscrever e integralizar os CRI da presente Oferta.

"Investidores Institucionais"

As pessoas jurídicas, além de fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e demais investidores que não sejam classificados como Investidores Não Institucionais e se caracterizem como Investidores Qualificados.

"Investidores Institucionais" Não

As pessoas físicas que adquiram qualquer quantidade de CRI, ainda que suas ordens sejam colocadas por meio de *private banks* ou administradores de carteira e se caracterizem como Investidores Qualificados.

"Investidores Qualificados"

Significam os investidores definidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM 539.

"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 n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

"Lei 10.931":

A Lei n.º 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 n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"MDA":

Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela CETIP;

"Montante Mínimo"

Significa o montante de, no mínimo, R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de

reais), a ser distribuído no âmbito da Oferta.

"MRV" ou "Devedora":

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. companhia aberta com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte - MG, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.343.492/0001-20;

"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 MRV, 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.

"Opção de Lote Suplementar":

Significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da MRV, 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.

"Participantes Especiais":

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;

"Pessoas Vinculadas":

Quaisquer das pessoas definidas conforme no inciso (vi) do artigo 1º da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada;

"PIS":

A Contribuição ao Programa de Integração Social;

"Prazo Máximo de Colocação":

O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação

Handwritten signature and stamp.

do Anúncio de Início da Oferta;

"Preço 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;

"Primeira Data de Integralização"

significa a primeira data em que os CRI forem integralizados;

"Rating Mínimo"

a classificação de risco dos CRI, pela Fitch Ratings Brasil Ltda., de no mínimo AA- (bra) com perspectiva estável.

"Regime Fiduciário":

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514;

"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 0,4% (quatro décimos 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;

"Remuneração das Debêntures"

A remuneração que será paga ao titular das Debêntures, equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 0,4% (quatro décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira data de integralização das Debêntures, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Resolução 4.373":

Significa a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, editada pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014;

"Taxa de Administração"	Significa a remuneração que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$56.346,92 (cinquenta e seis mil trezentos e quarenta e seis e noventa e dois centavos) em parcela única, a ser pago no 1º (primeiro) dia útil a contar da primeira Data de Integralização. 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.
"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 Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.", conforme celebrados entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial;
"Termo de Securitização":	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
"Valor da Cessão ":	A importância que a Emissora pagará à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, 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\$ 200.000.000,00 (duzentos 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 70.000 (setenta mil) CRI, equivalentes à R\$ 70.000.000 (setenta milhões de 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 CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, aos CRI da 64ª 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 dos Créditos Imobiliários representados pela CCI compreende: (i) o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários; 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 dos Créditos Imobiliários e a excussão das Debêntures

2.2. Lastro dos CRI: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, com valor nominal total de R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, 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 dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 28, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

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

§



instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38.

2.4. Valor da Cessão: Em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições do Contrato de Cessão.

2.5. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- a) Emissor da CCI: Emissora;
- b) Devedora dos Créditos Imobiliários: MRV;
- 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) Cartório de Registro de Imóveis em que o imóvel esteja registrado: Vide Anexo X ao presente Termo de Securitização;
- f) Situação do Registro: os Imóveis estão devidamente formalizados e registrados nas respectivas matrículas;
- g) Cessionária dos Créditos Imobiliários: a Emissora;
- h) Valor Nominal: R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures;
- i) Correção Monetária: Os Créditos Imobiliários não serão 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 Valor Nominal Unitário, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 0,4% (quatro décimos 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) Registro da Escritura de Emissão de Debêntures será realizado perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG;
- l) O imóvel objeto do crédito tem "habite-se": Não;

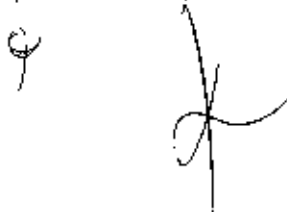


- m) O imóvel está sob regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4591/64: sim; e
- n) Assentamento do ato pelo qual o crédito foi cedido: Nos termos da cláusula 9.1 do Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão será registrado nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas de São Paulo (SP), Piracicaba (SP) e Belo Horizonte 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 pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 64ª;
- c) Quantidade de CRI: 200.000 (duzentos 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\$200.000.000,00 (duzentos 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 Misto de Garantia Firme e 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 de garantia firme de colocação até o limite de R\$150.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Garantia Firme"), sendo os R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) restantes distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.;
- g) Atualização Monetária: Os CRI não serão objeto de atualização monetária;
- h) 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 0,4% (quatro décimos 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 e/ou BM&FBOVESPA, conforme o caso, observada a cláusulas 3.2. deste Termo de Securitização;
- m) Código ISIN: BRAPCSCRIZ42;
- n) Data de Emissão: 1º de novembro de 2016;
- o) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- p) Data de Vencimento: 05 de dezembro de 2018;
- 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/ou na BM&FBOVESPA, conforme o caso, e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante 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 na CETIP; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio (a) do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP; e (b) do PUMA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercados de bolsa e mercados de balcão organizado, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

3.4. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados.

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 e/ou pela BM&FBOVESPA, conforme o caso; ou (ii) por extrato emitido pelo Agente Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

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 coordenadores contratados ou 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 MRV, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 40.000 (quarenta 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 MRV, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 30.000 (trinta mil) 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; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, observado o Montante Mínimo; e (iii) a qualquer tempo após a Data Limite (abaixo definida), a critério do Coordenador Líder, observado o Montante Mínimo e desde que respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto da Garantia Firme, caso esta seja exigível, nos termos do Contrato de Distribuição.

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.

Two handwritten signatures in black ink are present at the bottom of the page. The signature on the left is a simple, stylized mark, while the one on the right is a more complex, cursive signature.

3.14.2. Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.14.3. 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.

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.

3.16. O investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; 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 de Securitização 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. O presente Termo de Securitização será aditado, 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, montante objeto da Garantia Firme, todos os CRI serão resgatados e cancelados, sendo certo que o montante já integralizado será devolvido aos respectivos Investidores, pela Emissora, 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 montante devolvido aos Investidores será o 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 BM&FBOVESPA e/ou 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 não será atualizada entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento dos CRI.

3.23.2. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, nos termos do artigo 7, 5º da Instrução CVM 414.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data da Integralização até a data da efetiva integralização, podendo ser subscritos durante todo 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").

4.1.1. Para fins exclusivos de cálculo da Remuneração, será considerada "Data de Integralização": (i) o Dia Útil em que for efetivada a subscrição e Integralização dos CRI, caso a subscrição e Integralização dos CRI ocorra até as 17:30 horas; ou (ii) o Dia Útil subsequente à data em que houver ocorrido a subscrição e integralização dos CRI, na hipótese de a subscrição e Integralização dos CRI ocorrer após as 17:30 horas.

4.2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via CETIP e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

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 0,4% a.a. (quatro décimos 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_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, 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 = 0,4; 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;
- (v) O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI (exemplo: para pagamento dos CRI no dia 15, o DI_k considerado será o publicado no dia 13 pela

CETIP, pressupondo-se que tanto os dias 13, 14 e 15 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles).

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, 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 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.

5.3.2. 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.

5.3.3. 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, conforme o caso.

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 dos Créditos Imobiliários 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 inadimplemento 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 ou BM&FBOVESPA, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na CETIP ou na BM&FBOVESPA, 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 dos Créditos Imobiliários.

5.11.1. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, 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:

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;
- (ii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, enganosas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iii) pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de aut falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
- (v) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) redução de capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer



obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Primeira Data de Integralização, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

- (viii) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (ix) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos titulares das Debêntures, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim;
- (x) (1) incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Devedora por quaisquer terceiros; (2) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (3) transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, ou a realização pela Devedora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação (a) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, ou (b) tiver por objetivo segregar as atividades da LOG Commercial Properties e Participações S.A., ou sua sucessora, e a URBAMAIS Properties e Participações S.A., ou sua sucessoras; em qualquer caso, as hipóteses previstas nos Itens (1), (2) e (3) acima não se aplicam: (a) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e suas controladas, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição patrimonial da Devedora em mais de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido consolidado ou em sua extinção; e (b) incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;
- (xi) transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (xii) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures;

4



- (xiii) se a Escritura de Emissão de Debêntures, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável, por decisão judicial transitada em julgado, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade deverá se referir a disposições relevantes, em particular as que digam respeito (1) à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido ao titular das Debêntures, (2) à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI, e/ou (3) às disposições desta cláusula 6ª.

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:

- (f) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão das Debêntures, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação do referido vencimento: (a) pela Devedora ao titular de Debêntures, ou (b) pelo titular de Debêntures à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ff) não cumprimento de qualquer decisão judicial final e irrecorrível ou arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), ou seu equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão;
- (fff) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
- (iv) protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas cujo valor não pago, individual ou agregado, ultrapasse R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado ao titular de Debêntures pela Devedora, ou se for cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto;



- (v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) 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) não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados 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 ("Índices Financeiros"), observadas as seguintes regras:
- (1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da Primeira Data de Integralização;
 - (2) os Índices Financeiros deverão ser calculados e disponibilizados pela Devedora à Emissora, 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 tais Índices Financeiros ("Relatório dos Índices Financeiros");
 - (3) os Índices Financeiros deverão ser disponibilizados juntamente com (a) relatório consolidado, preparado pela Devedora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tais Índices Financeiros, e (b) declaração do Diretor Executivo de Finanças, atestando o cumprimento das disposições constantes nesta Escritura;
 - (4) A Emissora e o Agente Fiduciário (este por meio da Emissora) poderão solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
 - (5) a não manutenção pela Devedora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures (e conseqüentemente dos CRI), desde que ocorra o reenquadramento nos 3 (três) trimestres imediatamente




seguintes ("Prazo de Reenquadramento"); e

- (6) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro ou de outro Índice Financeiro, após o Prazo de Reenquadramento, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado automático, independentemente do fato de que em um dos índices ter ocorrido o primeiro desenquadramento:

$$a) \left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$

$$b) \left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

onde:

Dívida Líquida da Devedora: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures circulantes e não circulante), 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.

Imóveis a Pagar corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Devedora.

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

(xiv) alteração do objeto social da Devedora de forma a modificar sua atividade principal atualmente praticada ou seu setor de atuação;

(xv) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da

Devedora; e

(xvi) violação pela Devedora, conforme reconhecido em decisão judicial transitada em julgado, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada.

(xvii) alteração na composição social ou na forma de exercício de controle de qualquer das SPE Investidas anteriormente à comprovação de destinação dos recursos, na forma prevista na cláusula 3.5.6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.2. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2, acima, deverá ser prontamente 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, interposição 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 não vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, 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 por Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos 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 seja declarado o vencimento antecipado pela Assembleia Geral, ou não haja quórum suficiente para deliberar a matéria, a Emissora declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações mencionadas no presente Termo de Securitização e deverá enviar notificação à Devedora informando a deliberação dos titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data da referida declaração de vencimento antecipado.

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 seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização, em até 6 (seis) Dias Úteis contados: (i) com relação aos eventos da cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação aos eventos da cláusula 6.1.2 deste Termo de Securitização, da data em que for aprovado pelos titulares de CRI.

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, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

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: A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado no jornal "Diário Comércio e Indústria & Serviços" ("DCI") 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, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:




- (a) representante da Emissora;
- (b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;
- (c) representante do Agente Fiduciário; ou
- (d) qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem.

7.11. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI presentes na Assembleia Geral, desde que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

7.11.1. As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação: (i) à alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; (ii) à redução dos Remuneração; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) a quaisquer dos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral previstos neste Termo de Securitização.

7.11.2. As deliberações acerca da declaração da não liquidação do Patrimônio Separado, serão tomadas por Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

7.11.3. As deliberações acerca da renúncia de direitos nos termos deste Termo de Securitização, bem como concessão de perdão temporário pela ocorrência de determinados eventos serão tomadas por Investidores que representem mais da metade dos CRI presentes na Assembleia Geral, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

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 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 dos Créditos Imobiliários 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 dos Créditos Imobiliários; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

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) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados 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 os Créditos Imobiliários 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 aos Créditos Imobiliários.

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 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 o website (caso a Devedora somente tenha disponibilizado tal informação por meio de website, 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 dos Índices Financeiros; (2) cópia das informações trimestrais (ITR) completas da Devedora, relativas ao término de cada trimestre, acompanhadas do Relatório dos Índices Financeiros; (3) declaração assinada pelo Diretor Executivo de Finanças da Devedora, na forma do seu estatuto social. Os Índices Financeiros só poderão ser acompanhados 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 dos Créditos Imobiliários.

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 Instrução CVM nº 28/83, 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 os Créditos Imobiliários.

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 os Créditos Imobiliários incluindo a Conta Centralizadora, nos termos do Anexo VII a este Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários 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 dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (I) a evolução dos Créditos Imobiliários, 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 dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, 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 nos artigos 9º, inciso I, (b), e 10 da Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28");
- (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 10 da Instrução CVM 28;




- (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) 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;
- (b) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- (d) 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;
- (e) 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;
- (f) emitir parecer sobre a suficiência das Informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (g) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da MRV;




- (h) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (i) 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;
- (j) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (k) elaborar relatório destinado aos titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, "b" da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora:
 - (i) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;
 - (ii) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital;
 - (iv) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
 - (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
 - (vi) constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;
 - (vii) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - (viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização;
 - (x) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI;
 - (xi) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
 - (xii) 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) prazo de vencimento das CRI;
- (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.
- (l) 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) na sede da Emissora;
 - (ii) no seu escritório ou no local por ela indicado;
 - (iii) na CVM;
 - (iv) nas câmaras de liquidação em que os CRI estiverem registrados para negociação; e
 - (v) na sede do Coordenador Líder.
- (m) 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;
- (n) manter atualizada a relação de titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (p) 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 a este 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.

- (q) divulgar as informações referidas no item "p" acima, em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento.
- (r) 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;
- (s) 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;
- (t) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (u) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado neste Termo de Securitização;
- (v) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios;
- (w) 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 se seu website;
- (x) 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; e
- (y) comunicar a Emissora imediatamente caso verifique qualquer desenquadramento nos Índices Financeiros; e
- (z) 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 dos Créditos Imobiliários) e ao Agente Fiduciário, observado o previsto na cláusula 3.5.6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora remuneração a ser calculada na forma da cláusula 13 deste Termo de Securitização.

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 feita 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 8º da Instrução CVM 28;

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 Investidores em Assembleia convocada pelos Investidores titulares de, 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 vencidos Créditos Imobiliários e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) requerer a falência da Emissora se não existirem garantias;
- (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 dos Créditos Imobiliários; (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 créditos oriundos dos Créditos Imobiliários 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 às CCI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração da Emissora pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco 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 de R\$56.346,92 (cinquenta e seis mil, trezentos e quarenta e seis reais e noventa e dois centavos) em parcela única, a ser descontada do pagamento do Valor da 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. 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 das CCI, será devido o valor de R\$ 3.872,00 (três mil oitocentos e setenta e dois reais), a ser descontado do Valor da Cessão;
 - (b) pela custódia das CCI, será devido o valor de R\$4.202,95 (quatro mil, duzentos e dois reais e noventa e cinco centavos), a ser descontado 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 desta Escritura, será devido o valor de R\$ 20.531,04 (vinte mil, quinhentos e trinta e um reais e quatro centavos), a ser descontado do Valor da Cessão;
 - (b) pela verificação dos Índices Financeiros, será devido o valor de R\$7.337,97 (sete mil trezentos e trinta e sete reais e noventa e sete centavos), a ser descontado 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;
- (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 da emissão dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, 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 BM&FBOVESPA, 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 e/ou o Custodiante continuarem exercendo as suas funções, as remunerações previstas nos itens (iii), (iv) e (v) da cláusula 13.1.1, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas pelos valores descritos em tais itens, devidamente atualizados pelo IGP-M, proporcionalmente: (a) ao período de tempo que a data de vencimento dos CRI for estendida; e/ou (b) ao período adicional que a Emissora e/ou o Agente Fiduciário e/ou o Custodiante continuarem exercendo as suas funções.

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 Oferta, 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").




13.3. 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\$ 700,00 (setecentos 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 Emissão 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 previstas na cláusula 13.1.1., acima; (ii) as despesas listadas no Anexo II ao presente Contrato; e (iii) 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, por qualquer motivo e 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, que deverão, sempre que possível,

ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos 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 13.6, 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, da BM&FBOVESPA 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. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

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, da BM&FBOVESPA e da CETIP, bem como serão publicados no DCI. 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 dos Créditos imobiliários vinculados 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 Oferta, razão por que nenhum dos documentos da Oferta 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 relativos à emissão e distribuição dos CRI 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, BM&FBOVESPA; (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; e (iv) na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.

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 d'isto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº48, 1º andar, cj. 12

CEP 04506-000

São Paulo - SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: arley.fonseca@apicesec.com.br | middle@apicesec.com.br

Para o Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102

At.: Sra. Nathália Machado Loureiro / Sr. Marco Aurélio Ferreira / Srta.

Marcelle Santoro

Telefone: (21) 3385-4565

E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br

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 de São Paulo, 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.

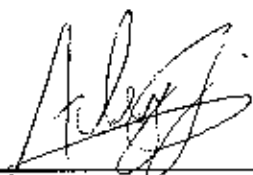
São Paulo, 10 de outubro de 2016

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]



[Página de Assinaturas 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 10 de outubro de 2016, entre a Ápice Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

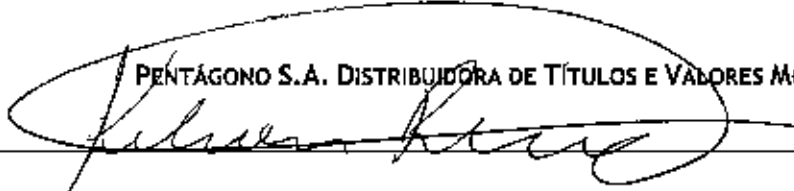


Por: _____
Cargo: Arley Custódio Fonseca
RG: 27.946.485-X
CPF: 307.140.588-07

Por: _____
Cargo: _____



[Página de Assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 10 de outubro de 2016, entre a Ápice Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS


Por: Kelson Thales Cruzeiro Prates
Cargo: Procurador



[Página de Assinaturas 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 10 de outubro de 2016, entre a Ápice Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

Testemunhas:



Nome:
RG nº:
CPF/MF nº: Andressa Braz de Souza
RG: 44.346.493-5
CPF: 355.247.558-38



Nome:
RG nº:
CPF/MF nº: Rodrigo Vinicius dos Santos
RG: 35.018.142-1
CPF: 320.119.868-96



ANEXO I – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A handwritten signature in black ink, consisting of a small circular mark on the left and a larger, stylized, vertical stroke on the right.

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

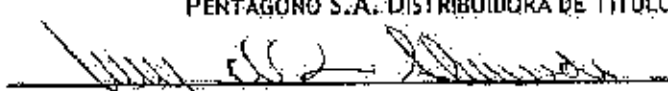
A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco B, ala B, salas 302, 303 e 304, CEP 22.640-102, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social, ("Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural", celebrado em 10 de outubro de 2016, entre a APICE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, cj. 12, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securizadora") e o Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio do qual a cédula de créditos imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários ("CCI") foi emitida, DECLARA, para os devidos fins que: (i) lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão, 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 64ª Série da 1ª Emissão da Securizadora ("CRI"), sendo os CRI lastreados pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (iii) foi instituído o regime fiduciário pela Emissora sobre a CCI e os Créditos Imobiliários 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 Créditos Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securizadora, celebrado em 10 de outubro de 2016 ("Termo de Securitização").

10 de outubro de 2016.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por:
Cargo:


Iury S. S. de Almeida
Procurador
CPF: 153.784.877-25

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 64ª série da 1ª emissão ("CRI") da Ápice Securitizadora 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 Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização").

São Paulo, 10 de outubro de 2016.

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

Por:
Cargo:

JULIO CAPUA
Diretor

Por:
Cargo:

FABRICIO ALMEIDA
Diretor






Jurídico
Mercado de Capitais



Anexo III – Declaração da Emissora

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a small loop at the top and a horizontal stroke at the bottom.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), e inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 2227-6 ("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 64ª 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 Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização").

São Paulo, 10 de outubro de 2016.



ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Por: Fernando Cesar Brasileiro
RG: 17.026.342
Cargo: CPF: 082.354.358-70

Por:
Cargo:



Anexo IV – Declaração do Agente fiduciário

A handwritten signature consisting of two parts. The first part is a small, stylized mark resembling a '4' or a similar character. The second part is a larger, more complex signature with several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

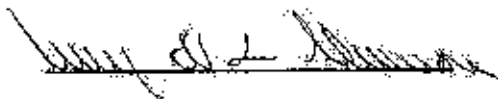
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, neste ato representada na forma de seu estatuto 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 9º da Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão ("CRI") da Ápice Securitizadora 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 10º da Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.

As palavras e expressões iniciadas em letra minúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização").

10 de outubro de 2016.



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Por:
Cargo:

Iury S. S. de Almeida
Procurador
CPF: 163.764.877-26

Anexo V – Créditos Imobiliários representados pela CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 1º de novembro de 2016			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: ÁPICE SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/MF: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200							
COMPLEMENTO	Bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.							
CPF/MF: 08.343.492/0001-20							
ENDEREÇO: Avenida Raja Gabaglia, 2.720							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30350-540
4. TÍTULO:							
<p>O "Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures Simples, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da MRV Engenharia e Participações S.A.", celebrado em 23 de setembro de 2016 entre a MRV Engenharia e Participações S.A., sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, 2.720, CEP 30350-540, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20 ("MRV"), na qualidade de Emissora, e, na qualidade de subscritor, a Parque Paradiso Incorporações SPE LTDA, sociedade limitada, com sede na Rua Nossa Senhora do Carmo, s/n, CEP 13.411-030, na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 15.240.751/0001-52 ("Cedente"), com a interventância anuência da Ápice Securitizadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro,</p>							

nº48, 1º andar, cj. 12, CEP 04506-000, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 e da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, por meio do qual a MRV emitiu 270.000 (duzentos e setenta mil) debêntures em favor da Cedente. A titularidade dos direitos creditórios oriundos das debêntures foi cedida pela Cedente à Emissora, por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), no qual a Emissora figura como cessionária dos Créditos Imobiliários.

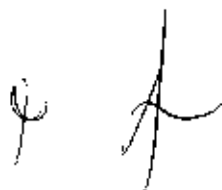
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), nesta data.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos seguintes imóveis: (i) matrícula nº 108.782 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Americana - SP situado na Avenida Padre Oswaldo Vieira de Andrade, 1185 - Americana - SP; (ii) matrícula nº 47.051 do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana - BA, situado na Avenida Artêmia Pires, s/nº - Feira de Santana - BA; (iii) matrícula nº 116.719 do 6º Ofício do Registro de Imóveis - Cartório Dutra - MG, situado na Avenida da Sinfonia, 425, Belo Horizonte - MG; (iv) matrícula nº 59.312 do Cartório do 3º Ofício de Gonçalves - RJ, situado na Estrada de São Pedro, s/nº, lote 15 - A4 - São Gonçalo - RJ; (v) matrícula nº 37.958 do Cartório do 2º Ofício de Resende/RJ, situado na Avenida Francisco Fortes Filho, s/nº, Bom destino - Resende - RJ; (vi) matrícula nº 192.910 do 9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro, situado na Estrada Rodrigues Caldas, 1700 - Taquara - Rio de Janeiro - RJ; (vii) matrícula nº 231.467 do 8º Serviço Registral de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro - RJ, situado na Avenida Chrisóstomo Pimentel de Oliveira, 477 - Anchieta - Rio de Janeiro - RJ; (viii) matrícula nº 27.402 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville - SC, situado na Rua Princesa Mafalda, s/nº, Floresta - Joinville - SC; (ix) matrícula nº 25.777 do Ofício Único de Rio das Ostras - RJ, situado na Rua Projetada, s/nº - Rio das Ostras - RJ; (x) matrícula nº 57.588 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Grossa/PR, situado na Rua Teixeira Mendes, s/nº - Ponta Grossa - PR; (xi) matrícula nº 383.221 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, situado na Rua Humberto Scigliano, 61 - Parque Munhoz - São Paulo - SP; (xii)



matrícula nº 72.924 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano - SP, situado na Rua Madame Pommery, s/nº Suzano - SP; (xiii) matrícula nº 73.455 do 1º Ofício 21ª Zona da comarca de Serra - ES, situado na Rodovia BR 101, s/nº - área A2 - Colina das Laranjeiras - Serra - ES.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO	763 (setecentos e sessenta e três) dias
7.2. VALOR TOTAL DOS CREDITOS IMOBILIÁRIOS	R\$270.000.000 (duzentos e setenta milhões de reais), calculado na Data de Emissão da CCI
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	Os Créditos Imobiliários 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 dezembro de 2018.
7.5. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às 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

São Paulo - SP.



Anexo VI – Modelo de aditamento ao Termo de Securitização



**ADITAMENTO AO
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 64ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

A small, circular stamp or mark, possibly a seal or a small logo, located below the main text.

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a loop at the top and a horizontal stroke at the bottom.

ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 64ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes

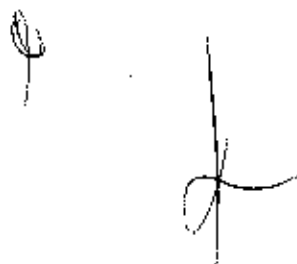
1. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securizadora" ou "Emissora", conforme o caso); e
2. **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("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 23 de setembro de 2016, a MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV") celebrou com o Parque Paradiso Incorporações SPE LTDA ("Cedente") o "*Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da MRV Engenharia e Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual a MRV emitiu debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária da 8ª emissão privada da MRV ("Debêntures"), as quais foram subscritas, de forma privada, pela Cedente;

(ii) Os recursos a serem captados pela MRV serão destinados ao financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela MRV e por empresas controladas pela MRV ("SPE Investidas") especificadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme empreendimentos nele listados, de responsabilidade da MRV e das SPE Investidas em que a MRV investe ("Empreendimentos Imobiliários Elegíveis"), devendo a MRV 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) Em razão da emissão das Debêntures pela MRV e subscrição das Debêntures pela Cedente, este possui direito de crédito em face da MRV, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");



(iv) A MRV tem por objeto social atividades do ramo imobiliário, a saber: (i) a administração de bens próprios; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; e (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

(v) a Cedente, a Emissora e a MRV celebraram, em 10 de outubro de 2016, o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), o qual previu a realização de cessão onerosa, à Emissora, dos Créditos Imobiliários, para que os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª 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");

(vi) 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\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais);

(vii) a Emissora, nos termos dos artigos 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2014, conforme alterada, 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.

(viii) no curso regular de seus negócios, a Emissora adquiriu da Cedente os Créditos Imobiliários, 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;

(ix) após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitiu cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural*" com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de instituição custodiante;

(x) 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 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (conforme definido na Cláusula I abaixo);

(xi) foram subscritos e integralizados, no âmbito da Oferta, [●] ([●]) CRI, tendo a Oferta se encerrado em [●] de [●] de 201[●]

(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 Créditos Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora 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\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

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; 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 MRV, [não] optou por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em [até 20% (vinte por cento)], ou seja, em [até 40.000 (quarenta 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 MRV, [não] optou por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em [até 15% (quinze por cento)], ou seja, em [até 30.000 (trinta mil)] 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\$150.000.000,00 (cento e cinquenta 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; 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 de Securitização 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 201[●]

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]

[Página de Assinaturas do Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em [●] de [●] de 2016, entre a Ápice Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

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

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:



ANEXO VII — DECLARAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

A handwritten signature or stamp consisting of a small circular mark on the left and a vertical line with a horizontal crossbar on the right.

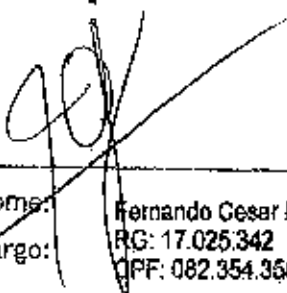
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 3530044957, e inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 2227-6 ("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 64ª 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 os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários 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 Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização").

São Paulo, 10 de outubro de 2016

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.



Nome: Fernando Cesar Brasileiro
Cargo: RG: 17.025.342
CPF: 082.354.358-70

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 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, emitida 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.

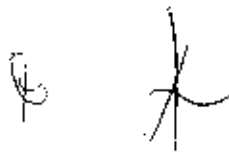
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

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.



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 Oferta, 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 MRV 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 MRV, e/ou a Cedente, quer se dizer que o risco, incerteza 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 MRV, e/ou da Cedente, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera 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 MRV, 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 perdas 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.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, 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 dos Créditos Imobiliários.

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 dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela MRV, na forma prevista no Contrato de Cessão, a MRV 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 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 dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 28, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários 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 dos Créditos Imobiliários 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 dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos 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, 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

Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa 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, objeto da Garantia Firme.

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 atendimento das 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 deste 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. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada 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 e na BM&FBOVESPA dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à Data de Encerramento da Oferta, conforme na seção "Cronograma de Etapas da Oferta" do Prospecto, observado também o disposto no inciso "iii" 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 DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

O risco de crédito da MRV e a inadimplência dos Créditos Imobiliários 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 MRV, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Cedente de 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 dos Créditos Imobiliários, pela MRV, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela MRV 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 neste Termo de Securitização.



Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela MRV dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da MRV e suas respectivas capacidades de pagamento 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.

A cessão dos Créditos Imobiliários 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 pago 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

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Ocorrência de Resgate Antecipado e/ou Amortização Antecipada dos CRI e da Oferta

Poderá haver resgate antecipado e /ou amortização antecipada dos CRI na ocorrência de eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva ou na verificação de Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures. Nesse caso, os CRI serão resgatados antecipadamente e poderá 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.

Risco de Vencimento Antecipado ou Pré-Pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito na cláusula 2.3.1 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 28, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, 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

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela MRV. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na MRV, 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 dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À MRV

Parcela substancial dos recursos para financiamento dos empreendimentos residenciais populares e dos clientes da MRV é fornecida pela CEF e BB.

Os empreendimentos e as aquisições de unidades pelos clientes da MRV são financiados principalmente por meio de empréstimos bancários, destacando-se, os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal (CEF) e o Banco do Brasil (BB), que são controlados pela União.

Por serem instituições financeiras sujeitas à maior ingerência política, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Adicionalmente, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF e do BB para a aprovação dos

projetos, concessão de financiamentos para os clientes da MRV, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações da MRV e, conseqüentemente, o fluxo financeiro dos CRI.

Tanto o financiamento de empreendimentos, quanto dos clientes utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), fundo criado pelo Governo Federal, com o objetivo de proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como possibilitar a utilização dos recursos para aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, o FGTS pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e a MRV e, conseqüentemente, o fluxo financeiro dos CRI.

Ademais, o crescimento da MRV está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras públicas. A atividade da MRV exige volumes importantes de capital de giro. Portanto, a suspensão, interrupção ou mudança significativa nesta disponibilidade poderá afetar a estimativa de crescimento e o desenvolvimento dos negócios da MRV e, conseqüentemente, a capacidade de a MRV honrar as obrigações decorrentes das Debêntures.

A atratividade das áreas onde a MRV possui terrenos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente o resultado operacional da MRV.

A atratividade das áreas onde estão localizados os terrenos da MRV poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina em consequência das condições econômicas ou de mercado (ex: construções nas proximidades dos empreendimentos que afetem a atratividade dos imóveis). A queda da atratividade dessas áreas pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e os resultados operacionais da MRV e, conseqüentemente, a capacidade de a MRV honrar as obrigações decorrentes das Debêntures, afetando o fluxo financeiro dos CRI.

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

A capacidade de a MRV manter uma posição competitiva depende em larga escala dos serviços da alta administração da MRV. Nem todas essas pessoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência, portanto a MRV não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a alta administração e acompanhar o ritmo do crescimento da MRV. A perda dos serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da MRV, com potencial impacto negativo na sua situação financeira, em seus resultados e nos fluxos de pagamentos dos CRI.

Os negócios da MRV podem ser afetados adversamente caso não sejam obtidas as autorizações exigidas para os empreendimentos da MRV no devido tempo.

Todos os terrenos adquiridos e por adquirir pela MRV 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 órgãos municipais, cartórios e demais órgãos competentes. Caso a MRV não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a MRV poderá ser afetada adversamente e sofrer atrasos e, eventualmente, cancelamentos em seus empreendimentos. A não obtenção das autorizações necessárias pela MRV em tempo hábil poderá afetar as suas atividades e a sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo ao fluxo de pagamentos dos CRI.

A MRV poderá não ser capaz de manter ou aumentar seu histórico de crescimento.

A MRV pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro, e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos de seu desempenho futuro. O crescimento interno da MRV exigiu, e espera-se que continue a exigir, uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros da MRV. O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos da MRV e depender substancialmente da capacidade da MRV de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a MRV não for capaz de responder de modo rápido e adequado a esta expansão, seus resultados operacionais e financeiros poderão vir a ser adversamente afetados, com potencial impacto negativo ao fluxo financeiro dos CRI e aos Titulares de CRI.

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

As operações da MRV exigem volumes significativos de capital de giro. A MRV poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A MRV não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que este terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da MRV, situação financeira e os resultados operacionais da MRV e, conseqüentemente, o preço dos valores mobiliários de sua emissão, ou mesmo a sua capacidade de adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

Reconhecimento de receita de venda e custos pode ter ajustes

A receita de venda das unidades da MRV é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução - POC). Como os custos orçados podem ser revisados conforme a elaboração da obra, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo resultados financeiros da MRV, com potencial impacto negativo na capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações decorrentes das Debêntures e no fluxo financeiro dos CRI.

Cadastro de Empregadores

O "Cadastro de Empregadores" de trabalhadores em condições análogas ao escravo tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 2, publicada em 12 de Maio

de 2011. Eventual inclusão no "Cadastro de Empregadores" poderá causar impactos negativos às suas operações e, conseqüentemente, na sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures.

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

A MRV investe em sociedades de propósito específico em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros em suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a MRV e os referidos parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a MRV poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo mesmo. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios da MRV e a sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo ao fluxo de pagamentos dos CRI.

Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da MRV, os quais estão fora do controle da MRV, podem ter um efeito adverso na imagem da MRV, seus negócios e a sujeitar à imposição de responsabilidade civil.

A MRV adquire material de construção diretamente dos fabricantes ou, quando necessário, de seus representantes. Serviços de instalação e montagem estão inclusos no fornecimento ou são terceirizados. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da MRV dependem de fatores que estão fora de seu controle, incluindo, mas não se limitando, a 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 de seus empreendimentos pode ter um efeito adverso na imagem da MRV e no relacionamento com seus clientes, podendo afetar negativamente seus negócios e operações. Conforme disposto no artigo 618 do Código Civil, a MRV é responsável, conforme os prazos legais, sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e poderá vir a ser demandada. A ocorrência de atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da MRV poderá ocasionar impactos negativos aos resultados da MRV e sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de empreendimentos

Os preços de insumos da MRV estão sujeitos a flutuações e aumentos por fatores alheios ao controle da MRV, podendo resultar aumento do custo de produção. O risco desta situação é maior em *commodities* e materiais sujeitos a preços repesados. Os principais itens que propiciam aumento de preço de materiais são: variação alta da cotação do dólar, dos preços dos metais, energia elétrica e resina e os dissídios salariais dos diversos setores. Adicionalmente, além de a MRV estar sujeita a reajustes baseados em diversos índices, a MRV também está sujeita a alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas

de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, pressionando o custo do produto final, dificultando a comercialização dos imóveis ou a diminuição da lucratividade da MRV, o que poderá afetar negativamente os seus resultados e a sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

A MRV está sujeita a um risco de inadimplência.

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% (cem por cento) do valor da unidade, em consequência o cliente contrata diretamente com a MRV o financiamento desta diferença, o chamado "pró-soluto".

A MRV está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por nós captados, e neste caso a ausência da garantia real. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da MRV, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados.

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a MRV não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso em seus resultados operacionais, na sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

Adicionalmente, a MRV e as demais empresas do setor imobiliário, captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a MRV conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos realizada pela MRV e os financiamentos concedidos pela MRV poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes da MRV.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da MRV, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

A MRV está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da MRV podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que atuamos, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros, de inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é muito longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais;
- A MRV pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a MRV;
- A MRV poderá ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos residenciais populares nas regiões onde a MRV atua ou pode atuar no futuro;
- A MRV corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da MRV podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A MRV pode ser afetada pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização de seus empreendimentos nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- A MRV pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser

concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e

- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da MRV, com potencial impacto negativo à capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Debêntures e, conseqüentemente, ao fluxo dos CRI.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a MRV poderá perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a MRV (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da MRV iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da MRV, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados se a MRV não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado, com potencial impacto negativo na capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures. Ademais, alguns dos concorrentes da MRV poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que à MRV e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de empreendimentos residenciais populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Por exemplo, o Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a conseqüente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros provavelmente afetariam adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS, podem impactar as taxas de juros para financiamento de empreendimentos

residenciais populares, bem como a disponibilidade de recursos o que pode impactar negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiarem suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis da MRV, afetando adversa e significativamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais, com potencial impacto negativo na capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, ao fluxo de pagamentos dos CRI.

As atividades da MRV estão sujeitas a extensa regulamentação, o que em caso de alterações podem vir a afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A MRV é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvermos a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia. As operações da MRV também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar em atrasos, fazer com que incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da MRV, com potencial impacto negativo na capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, ao fluxo de pagamentos dos CRI.

O aumento de alíquotas de tributos existentes e a criação de novos tributos durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da MRV estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo estejam em vigor, a situação da MRV financeira e os seus resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não pudermos alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos clientes da Companhia. Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que sejam repassados aos clientes, podem vir a aumentar o preço final aos clientes, reduzindo a demanda pelos empreendimentos da MRV e/ou afetando suas margens.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil

Com a aprovação da Lei nº 11.638/2007, complementada pela Lei nº 11.941/2009, foram introduzidas novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil com o objetivo de convergência com as práticas contábeis Internacionais (IFRS),

emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB). Entretanto, as demonstrações financeiras são preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC). Nesse processo de convergência para o IFRS, além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, espera-se que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro, que podem afetar os resultados das operações da MRV de forma relevante, alterar o modo de como a Devedora elaborará suas futuras demonstrações financeiras e, conseqüentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e não podem ser previstos.

Com relação aos países estrangeiros onde a Companhia atue

A companhia não possui operação em outros países.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, países da Zona do Euro e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

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, países de economia emergente, países da Zona do Euro e Estados Unidos. A conjuntura econômica desses países é significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil. 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. Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da MRV, principalmente pela Devedora ter a maior parte de suas ações em circulação detidas por estrangeiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Quaisquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação dos valores mobiliários da MRV, além de dificultar o seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Com relação aos riscos socioambientais

As atividades da MRV estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental, e em caso de alterações ou novas regulamentações a Companhia pode ser afetada adversamente. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano, de meio-ambiente. Essas regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e "habite-se", além

de possibilidade de acarretarem em custos significativos para cumpri-los, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da MRV.

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, 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, 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, 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.

RISCOS RELACIONADOS À CEDENTE

Invalidade ou Ineficácia da Cessão

A cessão dos Créditos Imobiliários 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 dos Créditos Imobiliários, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente estiver insolvente ou, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, passe a esse estado; (ii) fraude à execução em processos civil e/ou trabalhista, (a) caso quando da cessão dos Créditos Imobiliários a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; (b) caso sobre os Créditos Imobiliários 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 dos Créditos Imobiliários, 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 os Créditos Imobiliários, já se encontrem vinculados 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.

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 poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou 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 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 pelos Créditos Imobiliários. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nas Debentures, 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 dos Créditos Imobiliários, 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 25 de novembro de 2010. 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 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.

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.

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 março de 2016, era de R\$ 900.000,00 (novecentos mil 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 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 seja 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 o Governo Federal a ter 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 MRV

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 MRV.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da MRV 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 MRV 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, inclusive economias desenvolvidas e 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 MRV

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 MRV, 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, condição financeira e resultados da Emissora e da MRV.

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.

Handwritten signature and initials, likely belonging to a representative of the issuer or the company.

O produto interno bruto do Brasil, ou 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 podemos 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 MRV e que podem causar um efeito material adverso na MRV.

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 MRV e a Cedente.

ANEXO X – EMPREENDIMENTOS ELEGÍVEIS



PARQUE ALLIANCE	AV. PADRE OSWALDO VIEIRA DE ANDRADE, 1185 - AMERICANA - SP	108.782 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE AMERICANA	PARQUE ALLIANCE INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ 16.758.863/0001-67)	15,36%	99,00%	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	15,36%
PARQUE FLORA	AV. ARTÊMIA PIRES, S/Nº - FEIRA DE SANTANA - BA	47.051 DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE FEIRA DE SANTANA - BA	NÃO APLICÁVEL - EMPREENDIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA	15,42%	NÃO APLICÁVEL	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	15,42%
PARQUE DUBAI	AVENIDA DA SINFONIA, 425, BELO HORIZONTE - MG	116.719 DO 6º REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DUTRA	NÃO APLICÁVEL - EMPREENDIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA	12,23%	NÃO APLICÁVEL	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)	12,23%
PARQUE SERRA SALVADORI	ESTRADA DE SÃO PEDRO, S/Nº, LOTE 15 - A4 - SÃO GONÇALO -	59.312 DO CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE GONÇALO	MRV MRL RJ SADER 1 INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ 17.946.135/0001-47)	7,35%	65,00%	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE	7,35%

PARQUE RESERVA ITATIAIA	RJ	AV. FRANCISCO FORTES FILHO, S/Nº, BOM DESTINO - RESENDE - RJ	37.958 DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE RESENDE/RJ	MRV MRL RJ6 INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ 19.803.882/0001)	3,06%	65,00%	Os recursos serão destinados aos empreendimentos imobiliários elegíveis entre a primeira data de integralização até a data de vencimento (2018)	3,06%
SPAZIO RESERVA IMPERIAL	RJ	ESTRADA RODRIGUES CALDAS, 1700 - TAQUARA - RIO DE JANEIRO - RJ	192.910 DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO	NÃO APLICÁVEL - EMPREENDIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA	8,94%	NÃO APLICÁVEL	Os recursos serão destinados aos empreendimentos imobiliários elegíveis entre a primeira data de integralização até a data de vencimento (2018)	8,94%
PARQUE RIVIERA MAIA	RJ	AV. CHRISÓSTOMO PIMENTEL DE OLIVEIRA, 477 - ANCHIETA - RIO DE JANEIRO - RJ	231.467 DO 8º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS	MRV MRL VIA LIGHT 2 INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ 15.805.925/0001-87)	5,55%	65,00%	Os recursos serão destinados aos empreendimentos imobiliários elegíveis entre a primeira data de integralização até a data de vencimento (2018)	5,55%
SPAZIO JOVITÁ	SC	RUA PRINCESA MAFALDA, S/Nº, FLORESTA - JOINVILLE - SC	27.402 DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JOINVILLE	MRV MRL JOVITÁ INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ 15.874.151/0001-46)	8,53%	99,00%	Os recursos serão destinados aos empreendimentos imobiliários elegíveis entre a primeira data de integralização até a data de vencimento (2018)	8,53%

MAR PARADISO RESIDENCE CLUB - PARQUE BALI	RUA PROJETADA, S/Nº - RIO DAS OSTRAS - RJ	25.777 DO ÚNICO OFÍCIO DE RIO DAS OSTRAS	MRV MRL ROC 4 INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ 18.852.321/0001-80)	4,62%	65,00%	YENCIMENTO (2018) OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE YENCIMENTO (2018)	4,62%
PARQUE PURUNÁ	RUA TEIXEIRA MENDES, S/Nº - PONTA GROSSA - PR	57.588 DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PONTA GROSSA/PR	NÃO APLICÁVEL - EMPREENDIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA	2,03%	NÃO APLICÁVEL	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE YENCIMENTO (2018)	2,03%
PARQUE SAINT AFONSO	RUA HUMBERTO SCIGLIANO, 61 - PARQUE MUNHOZ - SÃO PAULO - SP	383.221 DO 11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DO CAPITAL ESTADO DE SÃO PAULO	NÃO APLICÁVEL - EMPREENDIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA	4,82%	NÃO APLICÁVEL	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE YENCIMENTO (2018)	4,82%
PARQUE SATURNO	RUA MADAME POMMERY, S/Nº SUZANO - SP	72.924 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUZANO	NÃO APLICÁVEL - EMPREENDIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA	7,45%	NÃO APLICÁVEL	OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE YENCIMENTO (2018)	7,45%
PORTAL MESTRE	RODOVIA BR	73.455 DO 1º	NÃO APLICÁVEL -	4,64%	NÃO	OS RECURSOS SERÃO	4,64%

ALVARO PARQUE CABRAL	101, S/Nº - ÁREA AZ - COLINA DAS LARANJEIRAS - SERRA - ES	OFÍCIO - ZONA COMARCA SERRA	21* DA DE	EMPREENDIMENTO REALIZADO DIRETAMENTE PELA DEVEDORA	APLICÁVEL	DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS ENTRE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO (2018)
----------------------	---	-----------------------------	-----------	--	-----------	---

e

K

ANEXO V - CONTRATO DE CESSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos
Rua XV de Novembro, 251 - 01013-001 - São Paulo - SP



(11) 3248-1000

www.cdtsp.com.br

04.742.191/0001-18

SENHA: 169

RTD: 1º

Talão : 16.416.991

TD - CZ

Prenota : 3.587.399 -

Entrega prevista para : 17/10/2016(Após às 12H)

Apres: MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.

CNPJ: 08.343.492/0001-20

AVENIDA PROFESSOR MARIO WERNECK, 621 ESTORIL

BELO HORIZONTE MG 30455-610

3356-1800 MARIANA ROSELI

gestaocri@grupogaia.com.br

Parte: APICE SECURITIZADORA S A

12.130.744/0001-00

Obs:

Solicitação efetuada em 14/10/2016.

Natureza do documento: CESSÃO.

Documento apresentado para: REGISTRO.

Documento: Com valor declarado.

Valor do Documento: R\$ 270.000,00

Páginas:	0	Emolumentos:	R\$	9.518,51
Vias:	1	Estado:	R\$	2.705,26
Anexos:	0	Ipesp:	R\$	1.394,71
		Registro Civil:	R\$	500,98
		Tribunal Justiça:	R\$	653,27
		MP:	R\$	456,88
		ISS:	R\$	199,50
			R\$	0,00
		1-Out. Despesas:	R\$	0,00
			R\$	0,00
		Total:	R\$	15.429,11
		Sinal:	R\$	0,00
		A PAGAR:	R\$	15.429,11



JOAB

1ª via

Acompanhe em: WWW.CDTSP.COM.BR

Para RETIRADA DO DOCUMENTO é obrigatória a apresentação da 1ª via original do talão.

O presente recibo corresponderá a Nota Fiscal Eletrônica de Serviços, a ser emitida após o registro pelo cartório prestador do serviço e sua autenticidade poderá ser verificada junto ao site da Prefeitura do município de São Paulo em www.prefeitura.sp.gov.br

Após 60 dias da data de previsão de entrega o documento retornará ao cartório de origem.

Horário : 12:53:59 hs.

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE
PIRACICABA - ESTADO DE SÃO PAULO**

Rua Voluntários de Piracicaba, nº 640 - Centro - Tel.: (19) 3447-3500
C.N.P.J.: 51.327.765/0001-71

Data de entrada: 14/10/2016

PROTOCOLO T.D. Nº 00087349

Atendente: Thais Bernardes Virgulino

O título apresentado encontra-se prenotado no Livro Protocolo com sua prioridade garantida nos termos do artigo 186 da Lei nº 6.015/73, pelo prazo de 30 dias findo o qual a prenotação será cancelada no caso de omissão em atender as exigências legais. Os efeitos desta PRENOTAÇÃO cessarão automaticamente em 16/11/2016. No caso de **notificação**, o prazo para a sua efetivação será de **30 dias**.

Natureza: **INSTRUMENTO PARTICULAR**

APRESENTANTE: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**

Telefone: **19 3512 1817 - ANDRÉIA**

Notificados/Contrat.: **ÁPICE SECURITIZADORA S.A**

Previsão de entrega **20/10/2016**

Depósito atual **R\$ 15.419,98**

Nº Guia 32.840

Visto Conferência

Visto Notificação

Atendente: Tha

Caixa: f

Horário de atendimento ao público: 09:00 às 16:00 hs.

É obrigação do interessado acompanhar o andamento do seu título, não sendo de responsabilidade deste oficial qualquer comunicação via telefone ou e-mail.

Acompanhe o andamento do seu pedido pelo site: www.2registropira.com.br

O título só será entregue mediante apresentação deste protocolo original

Registro nº
1218632
2º Ofício de Registro de Títulos e Docs.- BH

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

entre

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
como Cessionária,

PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA
como Cedente

e

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
como Devedora

Datado de 10 de outubro de 2016

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES E PRAZOS	5
2.	CESSÃO E AQUISIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS	10
3.	FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO	14
4.	DESTINAÇÃO E VINCULAÇÃO DOS RECURSOS.....	16
5.	OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	17
6.	DECLARAÇÕES E GARANTIAS	19
7.	DESPEAS	26
8.	INDENIZAÇÃO	30
9.	REGISTRO EM CARTÓRIO	31
10.	COMUNICAÇÕES	31
11.	DISPOSIÇÕES GERAIS	32
12.	TUTELA ESPECÍFICA	34
13.	PRAZO DE VIGÊNCIA	34
14.	LEI E FORO	34
	ANEXO I — MODELO DE NOTIFICAÇÃO DO VALOR EFETIVO DA CESSÃO	39
	ANEXO II — DESPEAS <i>FLAT</i>	42



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo nomeadas e qualificadas, a saber:

1. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários (abaixo definidos) ("Cessionária");
2. **PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, sociedade limitada com sede na Cidade de Piracicaba, Estado Rua Nossa Senhora do Carmo, s/n, CEP 13.411-030, Santa Terezinha, inscrita no CNPJ sob o número 15.240.751/0001-52, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários ("Cedente"); e
3. **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, companhia registrada como emissora de valores mobiliários categoria "A", com sede na Cidade de São Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Mário Werneck, 621, 10º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários ("Devedora" ou "MRV"),

CONSIDERANDO QUE

- (i) A MRV tem por objeto social atividades do ramo imobiliário, a saber: (a) a administração de bens próprios; (b) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; e (d) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista;
- (ii) Em 23 de setembro de 2016, a MRV celebrou com a Cedente o "*Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da MRV Engenharia e Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), com a interveniência anuência da Cessionária e da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, por meio do qual a MRV emitiu debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária da 8ª emissão privada da MRV ("Debêntures"), as quais foram subscritas, de forma privada, pela Cedente;
- (iii) Em razão da emissão das Debêntures pela MRV e subscrição da totalidade das Debêntures pela Cedente, a Cedente possui direito de crédito em face da MRV, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");
- (iv) A Cedente pretende realizar cessão onerosa dos Créditos Imobiliários à Cessionária, para que os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

- (v) A Cessionária, nos termos dos artigos 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2014, conforme alterada, 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 Cessionária tem interesse em adquirir da Cedente os Créditos Imobiliários, por meio da cessão dos Créditos Imobiliários, e realizar o 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 financeira de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários, a Cessionária, após adquirir os Créditos Imobiliários, pretende emitir cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural” (“CCI”), a qual será vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 64ª série da 1ª emissão da Cessionária (“Escritura de Emissão de CCI” e “CRI”, respectivamente);
- (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 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 de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.”, celebrado em 22 de setembro de 2016, 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\$150.000.000,00 (cento e cinquenta 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 de R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de 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, conforme empreendimentos imobiliários



listados no mesmo 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, 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 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 Créditos Imobiliários 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
" <u>Agente Fiduciário</u> "	significa a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º

<u>"ANBIMA"</u>	17.343.682/0001-38; significa 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.
<u>"BM&FBOVESPA"</u>	significa a BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 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.
<u>"CCI"</u>	significa a cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>"Cedente"</u>	significa o PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA , sociedade limitada com sede na Cidade de Piracicaba, Estado Rua Nossa Senhora do Carmo, s/n, CEP 13.411-030, Santa Terezinha, inscrita no CNPJ sob o número 15.240.751/0001-52.
<u>"Cessionária"</u>	significa a ÁPICE SECURITIZADORA S.A. , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00.
<u>"CETIP"</u>	significa a CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS , 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, 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.
<u>"Código Civil"</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Conta Centralizadora"</u>	significa a conta corrente de titularidade da Cessionária, nº 12817-9, na agência 0350, Banco Itaú Unibanco S.A., na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos



<u>"Contrato de Cessão"</u>	Créditos Imobiliários. significa o presente " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> " celebrado nesta data entre a Cedente, a Cessionária e a Devedora, para a cessão onerosa definitiva dos Créditos Imobiliários em favor da Cessionária, com o objetivo de constituir lastro para emissão dos CRI.
<u>"Controle"</u> (bem como os correlatos " <u>Controlar</u> " ou " <u>Controlada</u> ")	significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>"Controlador"</u>	significa qualquer acionista controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Cessionária ou da MRV.
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	significam os créditos imobiliários representados pela CCI e oriundos das Debêntures, com valor nominal unitário de R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de 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.
<u>"CRI"</u>	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 64ª série da 1ª emissão da Cessionária, a serem emitidos nos termos do Termo de Securitização, com lastro nos Créditos Imobiliários.
<u>"Custodiante "</u>	significa a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38.
<u>"CVM"</u>	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Data de Integralização"</u>	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 Securitização e no Contrato de Cessão.



<u>"Debêntures"</u>	significa as debêntures emitidas conforme a Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>"Devedora"</u>	significa a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM - Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> "), com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, nº 621, CEP 30455-610, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (" <u>JUCEMG</u> ") sob o NIRE 31.300.023.907.
<u>"Dia Útil"</u>	significa, para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para fins de pagamento, (i) se através da CETIP todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, (ii) se através da BM&FBOVESPA , qualquer dia, exceto: (a) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (b) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA ;
<u>"Efeito Adverso Relevante"</u>	significa qualquer efeito adverso relevante na capacidade da MRV 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.
<u>"Empreendimentos Imobiliários Elegíveis"</u>	Significam os empreendimentos imobiliários elegíveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>"Encargos Moratórios"</u>	correspondem: (i) 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, (ii) à multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso.
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	significa o " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural</i> ", a ser celebrado para a emissão da CCI representativa dos Créditos Imobiliários, a qual será vinculada aos CRI.
<u>"Escritura de Emissão de Debêntures"</u>	significa o " <i>Instrumento Particular de Escritura da 8 Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ", celebrado em 23 de setembro de 2016, entre a MRV e a Cedente, com a interveniência e anuência da Cessionária e do Agente

	Fiduciário.
" <u>Instrução CVM 400</u> "	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 414</u> "	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei 9.514</u> "	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Montante Mínimo</u> "	O montante mínimo de CRI a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, equivalentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
" <u>Ônus</u> " e o verbo correlato " <u>Onerar</u> "	significa (i) 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 (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.
" <u>Operação de Securitização</u> "	significa a operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, que terá, substancialmente, as seguintes características: (i) a Cedente cederá a totalidade dos Créditos Imobiliários para a Cessionária, por meio do presente Contrato de Cessão; (ii) a Cessionária, após adquirir os Créditos Imobiliários, emitirá uma cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários, 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 nos Créditos Imobiliários, 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 dos Créditos Imobiliários.
" <u>Partes Relacionadas</u> "	significa: (i) com relação a uma Pessoa, qualquer outra



<u>"Pessoas Vinculadas"</u>	<p>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.</p> <p>significam as pessoas vinculadas conforme definidas no inciso (vi) do artigo 1º da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.</p>
<u>"Remuneração"</u>	<p>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 0,4% a.a. (quatro décimos por cento ao ano), calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização.</p>
<u>"Valor da Cessão"</u>	<p>significa o valor devido, pela Cessionária à Cedente, em contraprestação à cessão dos Créditos Imobiliários, no âmbito do presente Contrato de Cessão, conforme descrito na cláusula 3.1 deste Contrato.</p>
<u>"Taxa DI"</u>	<p>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.</p>
<u>"Termo de Securitização"</u>	<p>significa o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.", a ser celebrado entre a Cessionária e o Agente Fiduciário.</p>

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 DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

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 irretratável, da integralidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados 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 dos Créditos Imobiliários será realizada a título oneroso, nos termos da cláusula 3ª, abaixo, sem qualquer coobrigação, responsabilidade ou solidariedade da Cedente.

2.1.2. A cessão dos Créditos Imobiliários, 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 dos Créditos Imobiliários e a excussão das Debêntures.

2.1.3. Em decorrência da cessão dos Créditos Imobiliários e da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, a Cedente, a Cessionária e a MRV 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 R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões); (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 dos Créditos Imobiliários 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; (iii) inscrição do nome da Cessionária, na qualidade de titular das Debêntures, no livro de "Registro de Debêntures Nominativas" da Devedora; e (iv) pagamento do Valor da Cessão pela Cessionária, observadas as Condições Precedentes (abaixo definidas).

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 dos Créditos Imobiliários. Na presente data, o valor dos Créditos Imobiliários corresponde a R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), observada a cláusula 3.2 deste Contrato.

2.3. Requisitos da Cessão dos Créditos Imobiliários. A Cessionária compromete-se, desde que cumpridos os requisitos deste Contrato de Cessão, em especial a cláusula 3.5, abaixo, a adquirir os Créditos Imobiliários oferecidos 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 dos Créditos Imobiliários aqui contratada é final, irrevogável 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 aos Créditos Imobiliários; e (b) a constituição de vínculo irrevogável dos Créditos Imobiliários 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 dos Créditos Imobiliários: (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 anuir expressamente com a cessão dos Créditos Imobiliários 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) os Créditos Imobiliários e as Debêntures são existentes, válidos e exigíveis 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 inexatidão 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 os Créditos Imobiliários, 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.

2.5.2. A Devedora: (i) declara conhecer os termos da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Contrato de Cessão e dos demais documentos relacionados à emissão dos CRI, 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 dos Créditos Imobiliários 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 dos Créditos Imobiliários.

2.6. Aditivos. Com exceção do previsto nas cláusulas 2.1.3 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 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 da CCI. A via física da Escritura de Emissão de CCI deverá ser custodiada pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, 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 dos Créditos Imobiliários prevista neste instrumento destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários 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

[Handwritten initials]

[Handwritten mark]



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 dos Créditos Imobiliários, o valor total de R\$1.000,00 (um mil reais) por cada CRI integralizado, devidamente acrescidos da respectiva Remuneração ("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 R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões): (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 dos Créditos Imobiliários será proporcionalmente resolvida, de modo a abarcar tão somente a parcela dos Créditos Imobiliários necessários 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 subscritas pela Cedente, as quais perfazem a quantia de, nesta data, R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de 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 a última subscrição e integralização dos CRI que corresponda ao 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 da ata da reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 23 de setembro de 2016, a qual aprovou a emissão das Debêntures;
- (iii) perfeita formalização da ata da reunião de sócias da Cedente, o qual aprovou a subscrição das Debêntures e a cessão dos Créditos Imobiliários 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;
- (vi) registro da Oferta Pública dos CRI para distribuição no mercado primário na CETIP e negociação no mercado secundário na CETIP e na BM&FBOVESPA, se o caso;
- (vii) concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400;
- (viii) emissão, subscrição e integralização de CRI na forma disciplinada no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;
- (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 pela Cessionária de parecer legal sem ressalvas e de forma satisfatória, elaborado por assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta, 1 (um) Dia Útil antes da primeira Data de Integralização; e
- (xi) não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação.

3.5.1. O não cumprimento, em 90 (noventa) 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 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 ela representado, bem como a presente cessão onerosa dos Créditos Imobiliários, 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 27-6, agência 6590, banco Itaú Unibanco S.A. (n. 341).

3.7.1. Observada a cláusula 3.1, acima, o pagamento do Valor da Cessão será realizado na respectiva Data de Integralização, sem a incidência de qualquer taxa de desconto, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 17:30 horas (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 após as 17:30 (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 listadas na cláusula 7.4 deste Contrato.

3.8. Transferência de Recursos e/ou Créditos Imobiliários. Quaisquer transferências de recursos e/ou Créditos Imobiliários da Cessionária à Cedente e/ou à Devedora, determinada nos Documentos da Operação será realizada pela Cessionária, líquidos 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 de unidades exclusivamente habitacionais atualmente 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, de responsabilidade da Devedora e das SPE Investidas nas quais a Devedora detém participação societária ("Empreendimentos Imobiliários"), 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, na forma e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.2. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, 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, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

g
A
B
1



- (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;
- (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;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária, observados os fatores de risco a serem previstos no Termo de Securitização;
- (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 no Termo de Securitização; 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 todas as providências para manter válidas e eficazes as declarações contidas na cláusula 6ª, abaixo; (b) manter a Cessionária informada sobre qualquer ato ou fato que possa afetar a correção de qualquer das referidas declarações; e (c) adotar as medidas cabíveis para sanar a incorreção da declaração;
- (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 a 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 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, para subsequente encaminhamento aos titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, 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 na Escritura de Emissão de Debêntures, no presente Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização; e
 - (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.

5.2. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste Contrato de Cessão, a Cedente se obriga 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 irreatável, dos Créditos Imobiliários à Cessionária.

5.3. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste Contrato de Cessão, a Cessionária se obriga a:

- (i) constituir patrimônio separado sobre os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, observadas as regras aplicáveis ao regime fiduciário, nos termos previstos na Lei 9.514 e do Termo de Securitização;
- (ii) afetar os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora à respectiva emissão e série dos CRI;
- (iii) cobrar e receber o pagamento dos Créditos Imobiliários 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, 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 dos Créditos Imobiliários, 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 dos Créditos Imobiliários, inclusive a título da indenização, deles dando quitação, conforme aplicável.

6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.



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 celebrar este Contrato de Cessão, emitir a Debêntures, e a cumprir com todas as obrigações previstas aqui e nestes instrumentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) exerce, para todos fins de direito e sob as penas da lei, a atividade no setor imobiliário, a saber: (a) a administração de bens próprios; (b) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; e (d) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista;
- (iii) exceto pelo disposto em seu formulário de referência e em seus fatos relevantes, observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, não possuindo, nesta data, decisões administrativas, ou judiciais transitadas em julgado que impliquem o contrário, de tal modo que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (f) tenha todos os
- (iv) registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (v) a celebração deste Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão de Debêntures e o cumprimento das obrigações previstas nestes instrumentos, não infringem ou contrariam qualquer obrigação anteriormente assumida pela Devedora;
- (vi) tem plena ciência e concorda integralmente com os termos e as condições deste Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive com a forma de cálculo da Remuneração, que foi acordado por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (vii) não existe contra a Devedora qualquer ação ou procedimento judicial, administrativo ou fiscal de seu conhecimento, ou em seu melhor conhecimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, que tenha por objeto (ou que razoavelmente possa) (1) prejudicar ou invalidar este Contrato de Cessão ou a Escritura de Emissão de Debêntures; (2) causar um Efeito Adverso Relevante



(exceto por aquelas que não estejam divulgadas, na presente data, no formulário de referência da Devedora, disponível no website da CVM), e/ou (3) comprometer o desempenho de suas atividades, nos termos do seu objeto social (exceto por aquelas que não estejam divulgadas, na presente data, no formulário de referência da Devedora, disponível no website da CVM), não configurando nenhuma hipótese de fraude contra credores, fraude à execução, fraude fiscal ou fraude falimentar;

- (viii) é uma 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;
- (ix) as pessoas que a apresentam na assinatura deste Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como dos documentos relacionados ao CRI, têm poderes bastantes para tanto;
- (x) disponibilizou todas as informações relevantes e necessárias para que a Cessionária e seus consultores tivessem condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Devedora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação a este Contrato de Cessão e à Escritura de Emissão de Debêntures, não contendo declarações falsas ou omissões de acontecimentos relevantes, nas circunstâncias e nas datas em que essas declarações foram dadas;
- (xi) não há acontecimentos relevantes relativos à Devedora nos Documentos da Operação não divulgados cuja omissão, no contexto destes instrumentos, faça com que alguma declaração constante destes Documentos da Operação sejam enganosos, insuficientes, incorretos ou inverídicos;
- (xii) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha sido alterado, até a data de emissão da Escritura de Emissão de Debêntures, a situação econômico-financeira da Devedora;
- (xiii) encontra-se em cumprimento com as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;
- (xiv) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;
- (xv) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças relevantes para a operação de suas principais atividades, as quais encontram-se válidas e em pleno efeito, exceto aquelas autorizações e licenças necessárias que estão em processo de obtenção e/ou renovação e que não resultem em Efeito Adverso Relevante;



- (xvi) os termos deste Contrato de Cessão e da Escritura de Emissão de Debêntures não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial de conhecimento da Devedora que afete a Devedora ou quaisquer de seus respectivos bens e propriedades;
- (xvii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414, na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 358, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
- (xviii) este Contrato de Cessão e a Escritura de Emissão de Debêntures constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (xix) a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures não infringe qualquer disposição normativa, contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte, ou ao qual seus bens ou direitos estejam vinculados, nem resultará em: (a) inadimplemento, vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos, instrumentos ou normas, (b) criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Devedora, que não os previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, ou (c) extinção de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (xx) atua em conformidade na realização de suas atividades, bem como cumprirá as disposições da Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei 12.846");
- (xxi) não pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
- (xxii) não teve atividades vinculadas a jogos de azar ou especulativos não regulamentados;
- (xxiii) está em conformidade com relação aos normativos ambientais;
- (xxiv) está familiarizado com instrumentos financeiros com características semelhantes a Escritura de Emissão de Debêntures bem como conhece e aceita todos os Documentos da Operação;
- (xxv) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xxvi) exceto conforme eventualmente divulgado em seu formulário de referência, não há nenhuma contingência ou está em curso descumprimento da legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, que, cumulativamente:



- (xxvii) seja referente (a) à utilização direta ou indiretamente de trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) a registro de trabalhadores, nos termos da legislação em vigor; (c) a cumprimento das obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) a cumprimento da legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenção de todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (f) a obtenção de todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável; e
- (xxviii) possa causar um efeito adverso relevante à cessão dos Créditos Imobiliários aqui instrumentalizada ou à Operação de Securitização.
- (xxix) não há contra a Devedora, suas Controladas e Controladora ação judicial transitada em julgado relacionada a práticas contrárias à Lei 12.846, a atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act - UKBA, conforme aplicável;
- (xxx) tendo em vista a cessão do Crédito Imobiliário para a Cessionária, está ciente e concorda que não poderá compensar quaisquer créditos que detenha ou venha a deter contra a Cedente ou contra a Cessionária com o Crédito Imobiliário ora cedidos à Cessionária; e
- (xxxi) uma vez efetivada a cessão do Crédito Imobiliário, qualquer alteração nos direitos e/ou obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures somente será válida e eficaz com a concordância expressa da Cessionária, em observância ao que for deliberado pelos titulares de CRI especialmente quanto a qualquer alteração e/ou liberalidade em relação aos direitos cedidos.

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 dos Créditos Imobiliários, 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 os Créditos Imobiliários existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, e a cessão dos Créditos Imobiliários 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 dos Créditos Imobiliários, que incluem, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários 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 dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais das Debêntures, tendo sido calculado no contexto da Operação de Securitização;
 - (viii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados 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 dos Créditos Imobiliários 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 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 outros processos administrativos e judiciais em que a Cedente seja parte além daqueles apresentados em relatório interno de acompanhamento processual e/ou divulgado nas demonstrações financeiras da Cedente devidamente auditadas e apresentados aos assessores legais da Emissão;
 - (xii) os balanços patrimoniais da Cedente auditados e datados de 31 de dezembro de 2013, 31 de dezembro de 2014 e 31 de dezembro de 2015, 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 dos Créditos Imobiliários 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 os Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária; e
- (xvii) as Debêntures, os Créditos Imobiliários e a CCI 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 dos Créditos Imobiliários e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados à CCI e ao Créditos Imobiliários que representam.

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;
- (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 dos Créditos Imobiliários, 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) os Créditos Imobiliários a serem adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-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 os Créditos Imobiliários se tornarão exigíveis 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 a: (i) manter 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 2 (dois) 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 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 às CCI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração da Cessionária pela emissão dos CRI, no valor de R\$85.000,00 (oitenta e cinco 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 de R\$56.346,92 (cinquenta e seis mil, trezentos e quarenta e seis reais e noventa e dois centavos) em parcela única, a ser descontada do pagamento do Valor da 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. 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 das CCI, será devido o valor de R\$3.872,00 (três mil, oitocentos e setenta e dois reais), a ser descontado do pagamento do Valor da Cessão;
 - (b) pela custódia das CCI, será devido o valor de R\$4.202,95 (quatro mil, duzentos e dois reais e noventa e cinco 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 o Financiamento da Seguridade Social - COFINS;

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are several scribbles and what appears to be a signature, possibly "S" or "SS", and some other marks.



- (v) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos seguintes termos:
- (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, será devido o valor de R\$20.531,04 (vinte mil, quinhentos e trinta e um reais e quatro centavos), a ser descontado do pagamento do Valor da Cessão; e
 - (b) pela verificação dos Índices Financeiros, será devido o valor de R\$7.337,97 (sete mil, trezentos e trinta e sete reais e noventa e sete 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;
- (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 de Titulares dos 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 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 dos Créditos Imobiliários, 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 BM&FBOVESPA, 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 e/ou o Custodiante continuarem exercendo as suas funções, as remunerações previstas nos itens (iii), (iv) e (v), da cláusula 7.1.1, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas pelos valores descritos em tais itens, devidamente atualizados pelo IGP-M, proporcionalmente: (a) ao período de tempo que a data de vencimento dos CRI for estendida; e/ou (b) ao período



adicional que a Cessionária e/ou o Agente Fiduciário e/ou o Custodiante continuarem exercendo as suas funções.

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 Oferta, 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”).

7.3. 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 Cessionária, uma remuneração adicional, equivalente a R\$700,00 (setecentos 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.

7.3.1. 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 Emissão e realização de assembleias; e (iii) ao vencimento antecipado dos CRI e/ou da Escritura de Emissão de Debêntures.

7.4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 3.7.2, acima, serão retidas, pela Cessionária, do pagamento de cada parcela do Valor da Cessão, em cada Data de Integralização, conforme necessário: (i) as despesas previstas na cláusula 7.1.1., acima; (ii) as despesas listadas no Anexo II ao presente Contrato; e (iii) o comissionamento do Coordenador Líder e a remuneração das Instituições participantes, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

7.4.1. As despesas referidas no item (i) e (ii) da cláusula 7.4, 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 Cessionária a cada Data de Integralização, conforme o caso.

7.4.2. As despesas referidas no item (iii) da cláusula 7.4, acima, serão descontadas do Valor da Cessão a cada Data de Integralização, conforme o caso.

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

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

8. INDENIZAÇÃO

8.1. A Devedora, por si e por suas Controladas e/ou coligadas, se obriga a indenizar e a isentar a Cessionária, por si e na qualidade de titular do patrimônio separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos que venha(m) a sofrer em decorrência do descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Partes Relacionadas, de qualquer obrigação oriunda da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Contrato de Cessão, inclusive com relação à cessão dos Créditos Imobiliários para fins da Operação de Securitização, eventual colocação parcial dos CRI e conseqüente pagamento proporcional do Valor da Cessão, na forma da cláusula 3ª deste Contrato, bem como com relação às obrigações, pecuniárias ou não, previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

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 vinculado à emissão dos CRI, 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 dos Créditos Imobiliários a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável à Escritura de Emissão de



Debêntures e/ou aos Créditos Imobiliários, que implique qualquer ônus adicional à Cessionária e/ou seus sucessores na representação do patrimônio separado vinculado à emissão dos CRI.

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 de eventuais aditamentos, em cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas dos domicílios das partes e dos intervenientes anuentes, às expensas da Devedora, deverão ser comprovados pela Devedora no prazo de 7 (sete) 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:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
 At.: Arley Custódio Fonseca
 Avenida Santo Amaro, nº48, 1º andar, cj. 12
 CEP: 04506-000
 São Paulo - SP
 Telefone: (11) 3071-4475
 Fax: (11) 3074-0631
 E-mail: arley.fonseca@apicesec.com.br e
 middle@apicesec.com.br

(ii) Para a Cedente:

**PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE
 LTDA**
 Rua Nossa Senhora do Carmo, s/n, CEP
 13.411-030
 Piracicaba - SP
 At.: Sr. Leonardo Guimarães Corrêa /
 Alan Tadeu da Silva
 Telefone: (31) 3615-7106 / (31) 3615-
 7835
 E-mail: ri@mr.com.br



(iii) Para a Devedora:

MRV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

At: Sr. Leonardo Guimarães Corrêa / Alan Tadeu da Silva

Av. Mário Werneck, 621, 10º andar

CEP 30455-610

Belo Horizonte - MG

Telefone: (31) 3615-7106 / (31) 3615-7835

E-mail: ri@mrvc.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. Os originais serão encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

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 previa concordância da outra parte. A Devedora não poderá prometer, ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência previa, expressa e por escrito da Cessionária, mediante previa aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral. Não obstante, fica desde já a Cessionária autorizada a ceder e/ou transferir os Créditos Imobiliários oriundos 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 documentos de implementação da distribuição pública dos CRI, constituem o integral entendimento entre as Partes.

11.7. Os tributos incidentes sobre as Debêntures e este 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 dos Créditos Imobiliários), 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, 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.

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 integrem ou devam integrar o patrimônio separado ao qual os CRI estarão afetados pelo regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária. 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, BM&FBOVESPA 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 brasileiras.

14.3. Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas oriundas ou relacionadas com este Contrato de Cessão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 6 (seis) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 10 de outubro de 2016.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

Handwritten initials and marks in the bottom right corner of the page, including a large '9' and some illegible scribbles.

Página de Assinaturas 1/4 do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 10 de outubro de 2016, entre a Ápice Securitizadora S.A., a MRV Engenharia e Participações S.A. e a Parque Paradiso Incorporações SPE LTDA

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo: **Fernando Cesar Brasileiro**
RG: 17.025.342
CPF: 082.354.358-70

Nome:
Cargo:





Página de Assinaturas 2/4 do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em 10 de outubro de 2016, entre a Ápice Securitizadora S.A., a MRV Engenharia e Participações S.A. e a Parque Paradiso Incorporações SPE LTDA

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.



Nome:

Cargo:

José Adib Tomé Simão
MRV Engenharia e Participações S.A.
Diretor Executivo de Créd. Imobiliário

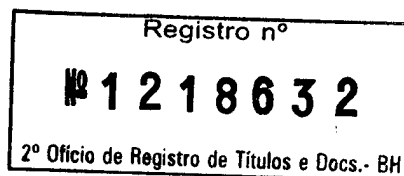


Nome:

Cargo:

Hudson Gonçalves Andrade
MRV Engenharia e Participações S.A.
Diretor Executivo Desenv. Imobiliário

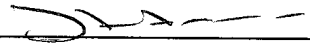




Página de Assinaturas 3/4 do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 10 de outubro de 2016, entre a Ápice Securitizadora S.A., a MRV Engenharia e Participações S.A. e a Parque Paradiso Incorporações SPE LTDA

PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA


Nome: **José Adib Tomé Simão**
Cargo: **MRV Engenharia e Participações S.A.
Diretor Executivo de Créd. Imobiliário**

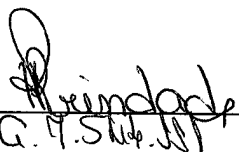

Nome: **Hudson Gonçalves Andrade**
Cargo: **MRV Engenharia e Participações S.A.
Diretor Executivo Desenv. Imobiliário**

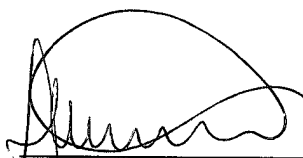
g
p
JK

Registro nº
1218632
 2º Ofício de Registro de Títulos e Docs.- BH

Página de Assinaturas 4/4 do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 10 de outubro de 2016, entre a Ápice Securitizadora S.A., a MRV Engenharia e Participações S.A. e a Parque Paradiso Incorporações SPE LTDA

TESTEMUNHAS


 Nome: J.G. F. Silva
 RG: _____


 Nome: Maíra Pedroso Costa
 RG: 142888212

2º RTD - 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
 Rua Guajajaras, 197 - (31) 3221-1708 - BH/MG - CEP 30180-100
 2º RTD - BH - Sinônimo de Eficiência e Qualidade
 Visite nosso site: www.rtdbh.com.br

Certifico que o presente documento apresentado hoje neste
 2º RTD - BH, foi protocolado, registrado, microfilmado e
 digitalizado sob o nº **1218632 - Lv.: B**

O referido é verdade. Dou fé.
 Belo Horizonte, 13 de outubro de 2016.

() GETÚLIO SÉRGIO DO AMARAL - OFICIAL () NILIANE DE OLIVEIRA UCHOA DO AMARAL - OF. SUBSTITUTA
 SUBSTITUTOS: () ALVINA JANETE G. DO AMARAL (X) JOSÉ LUIZ NOGUEIRA () GRAZIELLE Mª PEREIRA ASSUNÇÃO

PODER JUDICIÁRIO-TJMG-CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
 2º Ofício Registro de Títulos e Documentos - BHte./MG
 Selo Eletrônico Nº **AZE68790**
 Cód. Seg.: **0213.8290.9381.1692**
 Quantidade de atos Praticado(s): 044.
 Emol.: R\$ 1.135,33, TFJ.: R\$ 378,43, Rec.: R\$ 68,09
 Valor Final: R\$ 1.581,85
 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 04 lauda(s).

 PJA

Registro nº
Nº 1218632
2º Ofício de Registro de Títulos e Docs.- BH

ANEXO I – MODELO DE NOTIFICAÇÃO DO VALOR EFETIVO DA CESSÃO

Handwritten marks:
A
Q 284



À

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12
CEP 04506-000, São Paulo -SP.
Att: Arley Custódio Fonseca

REF.: CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS NO ÂMBITO DA EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO DA 64ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A

Prezados Srs.,

1. Referimo-nos ao “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), celebrado em 10 de outubro de 2016, entre a Ápice Securitizadora S.A. (“Emissora”), a Parque Paradiso Incorporações SPE LTDA (“Cedente”) e a MRV Engenharia e Participações S.A. (“Devedora”), o qual instrumentaliza a cessão de créditos imobiliários oriundos de debêntures emitidas pela Devedora nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 8 Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da MRV Engenharia e Participações S.A.*” (“Créditos Imobiliários”, “Debêntures” e “Escritura de Emissão de Debêntures”, respectivamente), para vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da 64ª 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 serão efetivamente cedidos à Emissora Créditos Imobiliários oriundos 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.

PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

J



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

De Acordo:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Handwritten signatures in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are two distinct signatures, one appearing to be a stylized 'A' and the other a more complex scribble.

Registro nº
1 2 1 8 6 3 2
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\$ 13.729,92
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 do CRI na BM&Fbovespa	0,001% 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 milhões	0,0011660%	-
De R\$50 mm a R\$250 milhões	0,0010495%	R\$ 583,09
De R\$250 mm a R\$500 milhões	0,0009330%	R\$ 2.682,21
De R\$500 milhões a R\$1 bilhão	0,0008163%	R\$ 5.014,57

2º RTD - BH
Final do(s) documento(s) integrante(s) com 04 lauda(s).

ANEXO VI - RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fitch Atribui Rating ‘AA-(exp)sf(bra)’ à Proposta de Emissão de CRIs da Ápice; Risco MRV

Fitch Ratings - São Paulo, 19 de setembro de 2016: A Fitch Ratings atribuiu Rating Nacional de Longo Prazo ‘AA-(exp)sf(bra)’ (AA menos (exp)sf(bra)) à proposta da primeira emissão da 64ª série de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Ápice Securitizadora S.A. (Ápice), no montante de BRL200,0 milhões. A Perspectiva do rating é Estável.

A 64ª série é lastreada por uma cédula de crédito imobiliário (CCI) referente aos pagamentos de juros e à amortização de principal de debêntures emitidas pela MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV). A Fitch avalia a MRV com Rating Nacional de Longo Prazo ‘AA-(bra)’, Perspectiva Estável. Os recursos captados por meio da emissão de debêntures serão utilizados para financiar construções de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela MRV e por empresas controladas.

Os principais fundamentos do rating da MRV estão relacionados à estabilidade do fluxo de caixa livre da companhia, ao ambiente ainda desafiador de distratos, à elevada dependência da empresa em relação ao programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), à baixa alavancagem líquida e às margens adequadas para o segmento de atuação. Mais detalhes no comunicado “Fitch Afirma Rating da MRV em ‘AA-(bra)’; Perspectiva Estável”, publicado em 7 de julho de 2016.

A 64ª série da 1ª emissão de CRIs tem prazo de dois anos, assim como a debênture que lastreia a operação, com pagamento de juros e principal em parcela única (bullet) no vencimento final. O montante total da proposta de emissão, atualmente em BRL200 milhões, pode aumentar para BRL270 milhões se forem exercidos os lotes adicional e suplementar. O volume total das debêntures refletirá o montante do CRI. Há um intervalo de um dia útil entre o recebimento do pagamento da debênture pela securitizadora e o pagamento dos CRIs. Todos os custos e despesas da operação serão arcados pela MRV.

O rating da proposta de emissão reflete a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de remuneração de 100% da taxa DI + 0,4% ao ano, até o vencimento final legal da operação, em 5 de dezembro de 2018.

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Qualidade de Crédito da Devedora Condizente Com a Emissão: A MRV é a emissora das debêntures que lastreiam os CRIs. Além da obrigação do pagamento de amortização de principal e juros no vencimento final das debêntures, a empresa é responsável pelo pagamento de todos os custos e despesas da operação e pela recompra compulsória dos CRIs e/ou das debêntures, caso necessário. A MRV é uma empresa registrada na BM&F Bovespa. A Fitch a classifica com Rating Nacional de Longo Prazo ‘AA-(bra)’, Perspectiva Estável.

Ausência de Descasamento de Taxas: Tanto as debêntures quanto os CRIs serão ajustados pela taxa DI + 0,4% ao ano no vencimento final da operação. O pagamento de juros e de amortização de principal será feito em parcela única, também no vencimento final (bullet payment). As taxas de juros de ambas as debêntures e CRIs serão idênticas, não acarretando, assim, ágio na aquisição do lastro da emissão.

Limitado Risco de Contraparte: A transação é exposta ao risco de crédito do Itaú Unibanco S.A. (‘AAA(bra)’, Perspectiva Estável), visto que o pagamento dos juros e do principal da debênture será feito diretamente em conta do banco, de titularidade da Ápice, e no patrimônio separado desta emissão. O risco de contraparte é compatível com o rating atribuído à proposta de emissão e não o limita.

SENSIBILIDADES DO RATING

O rating da proposta de emissão está diretamente atrelado à qualidade de crédito da MRV, devedora do fluxo de pagamentos das debêntures e também dos custos e despesas da operação. Alterações na capacidade de crédito da MRV devem impactar o rating da proposta de emissão em igual proporção.

Contatos:

Analista principal
Vanessa Roveri
Analista sênior
+55-11-4504-2614
Fitch Ratings Brasil Ltda.
Alameda Santos, 700 – 7º andar
Cerqueira César, São Paulo – SP – CEP: 01418-100

Analista secundária
Juliana Ayoub
Analista sênior
+55-11-4504-2200

Presidente do comitê de rating
Jayme Bartling
Diretor sênior
+55-11-4504-2602

Relações com a Mídia: Jaqueline Ramos de Carvalho, Rio de Janeiro, Tel.: +55-21-4503-2623, E-mail: jaqueline.carvalho@fitchratings.com.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Instrução CVM nº 521/12.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes da Ápice Securitizadora.

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

A Fitch utilizou, para sua análise, informações financeiras disponíveis até 3 de agosto de 2016.

Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 19 de setembro de 2016.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo XII do Formulário de Referência, disponível em sua página na Internet, no endereço eletrônico: https://www.fitchratings.com.br/system/pages/299/Fitch_Form_Ref_2016.pdf

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte “Definições de Ratings”, na página da Fitch na Internet, no endereço eletrônico:

https://www.fitchratings.com.br/pages/def_rtg_credit_emissor2?p=rtg_escala_lp_3#rtg_escala_lp_3

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em 'www.fitchratings.com.br'.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador (“sponsor”), subscritor (“underwriter”), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- “Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas”, 27 de junho de 2016.

-- “Fitch Afirma Rating da MRV em ‘AA-(bra)’; Perspectiva Estável”, 7 de julho de 2016.

Outra Metodologia Relevante:

-- “Global Rating Criteria for Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes”, 8 de março de 2016.

-- “Counterparty Criteria for Structured Finance and Covered Bonds”, 1 de setembro de 2016.

TODOS OS RATINGS DE CRÉDITO DA FITCH ESTÃO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA ESTAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE NO LINK A SEGUIR: [HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://fitchratings.com/understandingcreditratings). AS DEFINIÇÕES E TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE PÚBLICO DA AGÊNCIA, EM WWW.FITCHRATINGS.COM. OS RATINGS PÚBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH E POLÍTICAS DE CONFIDENCIALIDADE, CONFLITOS DE INTERESSE; SEGURANÇA DE INFORMAÇÃO (FIREWALL) DE AFILIADAS, COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE CONDUTA". A FITCH PODE TER PRESTADO OUTROS SERVIÇOS AUTORIZADOS À ENTIDADE AVALIADA OU A PARTES A ELA RELACIONADAS. DETALHES DESTES SERVIÇOS EM CASO DE RATINGS CUJO ANALISTA PRINCIPAL ESTEJA BASEADO EM UMA ENTIDADE REGISTRADA NA UE PODEM SER OBTIDOS NO RESUMO DO HISTÓRICO DA ENTIDADE, DISPONÍVEL NA PÁGINA DO EMISSOR NO WEBSITE DA FITCH.

POLÍTICA DE ENDOSSO - A abordagem da Fitch em relação ao endosso de ratings, de forma que os ratings produzidos fora da UE possam ser usados por entidades reguladas dentro da UE para finalidades regulatórias, de acordo com os termos da Regulamentação da UE com respeito às agências de rating, poderá ser encontrada na página Divulgações da Regulamentação da UE (EU Regulatory Disclosures) no endereço eletrônico www.fitchratings.com/site/regulatory. Ao status de endosso de todos os ratings Internacionais é informada no sumário da entidade de cada instituição classificada e nas páginas de detalhamento da transação de todas as operações de finanças estruturadas, no website da Fitch. Estas publicações são atualizadas diariamente.

ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA EMISSORA


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 2227-6, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 64ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A. ("Oferta"), DECLARA, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá todas as informações necessárias relevantes 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; e (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 10 de outubro de 2016

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.



Nome: **Fernando Cesar Brasileiro**
Cargo: **RG: 17.025.342**
CPF: 082.354.358-70

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O 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"), nos termos do parágrafo 1º do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 64ª série da 1ª emissão ("CRI" e "Oferta", respectivamente) da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora" e "Emissão") e, no que aplicável, com a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, vem pela presente dispor o quanto segue.

O Coordenador Líder DECLARA, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, que:

- a) que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta grave de diligência ou omissão, para assegurar que, nas datas de suas respectivas divulgações: (a) as informações fornecidas pela Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que integrarão o Prospecto Definitivo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, em todos os seus aspectos relevantes, 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 integrarão o Prospecto Definitivo são ou serão suficientes, conforme o caso, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e



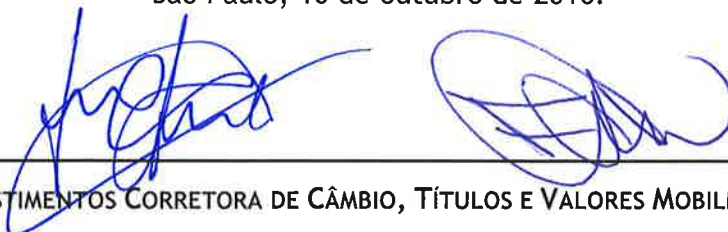
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- c) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

São Paulo, 10 de outubro de 2016.



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

Por: **JULIO CAPUA**
Cargo: **Diretor**

Por: **FABRÍCIO ALMEIDA**
Cargo: **Diretor**

