

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE
SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 17ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**

Pelo presente Instrumento Particular de Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 17ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A. ("Aditamento"), as partes:

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o 08.903.116/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora ("Securizadora" ou "Emissora"); e

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 08, ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante").

(Securizadora e Agente Fiduciário, denominados, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 6 de agosto de 2014, a Edifício Odebrecht RJ S.A. ("Sociedade"), a fim de viabilizar (i) a aquisição de uma área de 29,11% (vinte e nove inteiros e onze centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula n.º 87.215 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, denominada de lote remanescente 2, a qual, em razão da conclusão do processo de desmembramento n.º 02.001.361/2013, deu origem à matrícula n.º 102.617 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ ("Imóvel"), e (ii) o desenvolvimento e a construção de um edifício comercial localizado no Imóvel emituiu, em favor do Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/4816-09 ("Itaú Unibanco"), 1 (uma) Cédula de Crédito Bancário n.º 100114080003500, no valor de principal de R\$58.411.083,99 (cinquenta e oito milhões, quatrocentos e onze mil, oitenta e três reais e noventa e nove centavos) ("CCB 1") e a Cédula de Crédito Bancário n.º 100114080003400, no valor de principal de R\$166.288.916,01 (cento e sessenta e seis milhões, duzentos e oitenta e oito mil, novecentos e dezesseis reais e um centavo) ("CCB 2" e, em conjunto com a CCB 1, as "CCB"), ambas acrescidas de remuneração, incidente sobre o valor de principal não amortizado a partir das respectivas datas de desembolso, composta por (i) atualização monetária com base na variação da Taxa Referencial, com data de aniversário todo dia 20 (vinte) de cada mês, e (ii) juros à

taxa fixa de 9,96% (nove inteiros e noventa e seis centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente (Dias Úteis), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, bem como quaisquer outros encargos e demais valores devidos por força das CCB ("Créditos Imobiliários 1" e "Créditos Imobiliários 2", respectivamente e, quando referidos em conjunto, os "Créditos Imobiliários");

- b) em 6 de agosto de 2014, o Itaú Unibanco emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 1 ("CCI 1") e 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 2 ("CCI 2" e, em conjunto com a CCI 1, as "CCI"), ambas sem garantia real, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, custodiado pelo Agente Fiduciário, conforme disposto na Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004;
- c) em 8 de agosto de 2014, foram cedidos à Securitizadora, pelo Itaú Unibanco, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, por meio do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), para que dessem lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora, nos termos da Lei n.º 9.514/1997 ("CRI");
- d) as Partes firmaram em 8 de agosto de 2014, o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 17ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A. ("Termo de Securitização"), vinculando a totalidade dos créditos imobiliários representados pelas CCI aos CRI;
- e) em virtude da cessão pelo Itaú Unibanco à Securitizadora dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, a Sociedade e as demais garantidoras constituíram, em favor da Securitizadora, em garantia do pagamento (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão e à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos ("Obrigações Garantidas"), as seguintes garantias ("Garantias"): (i) alienação fiduciária de fração ideal de 29,11% (vinte e nove inteiros e onze centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula n. 87.215 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro Imóvel, a qual, em razão da conclusão do processo de desmembramento n.º 02.001.361/2013, deu origem à matrícula n.º 102.617 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, tendo sido celebrado, em substituição desta garantia, novo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia entre a Sociedade e a Securitizadora no dia 3 de setembro de 2015; (ii) alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Sociedade pela Odebrecht Properties Parcerias S.A. e pela Odebrecht Participações e Investimentos S.A., através do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras

Avenças ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), conforme aditado, posteriormente substituído, nos termos da Cláusula 6.1(a) do referido instrumento, por um penhor das Ações, mediante a celebração do Instrumento Particular de Contrato de Penhor de Ações em Segundo Grau e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia; (iii) cessão fiduciária dos valores existentes em conta vinculada de titularidade da Sociedade onde foram depositados os valores decorrentes do desembolso da CCB 2, através do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; e (iv) cessão fiduciária dos recebíveis locatícios decorrentes da locação do Empreendimento, através do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios;

- f) as Partes firmaram, em 11 de setembro de 2015, primeiro aditamento ao Termo de Securitização para prever a substituição das fiduciárias no âmbito da Alienação Fiduciária de Ações;
- g) as Partes firmaram, em 24 de março de 2016, segundo aditamento ao Termo de Securitização para prever a substituição da garantia de Alienação Fiduciária de Ações por penhor em segundo grau sobre as Ações em benefício da Securitizadora, nos termos da Cláusula 6.1.(a) do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e conforme Assembleia Geral de titulares dos CRI realizada na mesma data;
- h) em virtude das deliberações da assembleia de geral de titulares de CRI realizada em 20 de fevereiro de 2018, as Partes firmaram, em 20 de fevereiro de 2018, terceiro aditamento ao Termo de Securitização para incluir (i) obrigação de manutenção de Fluxo Mínimo de Pagamentos (conforme definido em referido terceiro aditamento); (ii) mecanismo de *cash sweep* para realização de amortização extraordinária dos CRI; (iii) prever hipótese facultativa de incorporação de juros ao valor de principal dos CRI; e (iv) referência às seguintes garantias adicionais, constituídas em benefício da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, consubstanciadas em (1) garantia fidejussória na modalidade de fiança a ser outorgada pela Odebrecht S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Av. Luis Viana, nº 2841, Edif. Odebrecht, inscrita junto ao CNPJ/MF sob nº 05.144.757/0001-72 ("ODB" e "Fiança", respectivamente), (2) cessão fiduciária sobre todos os recebíveis de titularidade da Sociedade relacionados ao Imóvel não correspondentes aos Créditos Imobiliários ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"), e (3) cessão fiduciária dos valores existentes em conta vinculada de titularidade da Devedora onde foi depositado o montante de R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) ("Cessão Fiduciária Conta Reserva" e, em conjunto com a Fiança e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, as "Garantias Adicionais");
- i) em virtude da deliberação tomada pelos investidores na Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada em 24 de maio de 2018 ("AGT de 24 de maio de 2018"), os investidores autorizaram, de forma irrevogável e irretroatável, a liberação das garantias a seguir (conjuntamente, as "Garantias Liberadas"), constituídas no âmbito da Emissão em benefício dos CRI, nos termos dos seguintes instrumentos:

- (i) “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças” celebrado entre o Edifício Odebrecht RJ S.A. e a Nova Securitização S.A., dentre outros, em 8 de agosto de 2014, conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual formalizou-se cessão fiduciária de direitos sobre conta bancária de titularidade de Edifício Odebrecht RJ S.A (“Cessão Fiduciária Direitos Creditórios”);
- (ii) “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios” celebrado entre o Edifício Odebrecht RJ S.A. e a Nova Securitização S.A. em 12 de dezembro de 2014, conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual formalizou-se a cessão fiduciária de recebíveis locatícios relativos ao imóvel objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (“Cessão Fiduciária Recebíveis Locatícios”);
- (iii) “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia” celebrado entre o Edifício Odebrecht RJ S.A. e a Nova Securitização S.A. em 8 de agosto de 2014, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), por meio do qual formalizou-se a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 102.617 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
- (iv) “Instrumento Particular de Contrato de Penhor de Ações em Segundo Grau em Garantia e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia” celebrado entre a OP Gestão de Propriedades S.A., Odebrecht Properties Investimentos S.A., Nova Securitização S.A. e Edifício Odebrecht RJ S.A., dentre outros, em 30 de março de 2016, conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual formalizou-se (i) penhor de 2º grau sobre as ações representativas da totalidade do capital social do Edifício Odebrecht S.A., e (ii) cessão fiduciária de (1) direitos creditórios que sobejarem a eventual excussão do penhor de 1º grau das ações representativas da totalidade do capital social do Edifício Odebrecht S.A., (2) direitos creditórios da OP Gestão de Propriedades S.A. e Odebrecht Properties Investimentos S.A. depositados e mantidos em contas vinculadas de sua titularidade, respectivamente, e (3) todos os investimentos e reinvestimentos dos direitos creditórios mantidos nas contas vinculadas de titularidade da OP Gestão de Propriedades S.A. e Odebrecht Properties Investimentos S.A.;
- (v) “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças” firmado em 20 de fevereiro de 2018 entre o Edifício Odebrecht RJ S.A. e a Nova Securitização S.A. e, dentre outros, por meio do qual formalizou-se a cessão fiduciária de direitos sobre conta vinculada de titularidade de Edifício Odebrecht RJ S.A.; e
- (vi) “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, firmado em 20 de fevereiro de 2018 entre a

Nova Securitização S.A. e o Edifício Odebrecht RJ S.A., dentre outros, conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual formalizou-se a cessão fiduciária de direitos creditórios relativos ao imóvel objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

- j) ainda na AGT de 24 de maio de 2018 supra citada, uma vez concluída a integralização, pelo atual titular do CRI, com o uso dos créditos oriundos CRI, da 5ª série de debêntures emitidas pela OSP Investimentos S.A, no âmbito do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 11 (Onze) Séries, para Distribuição Pública de Esforços Restritos de Distribuição, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional da OSP Investimentos S.A., celebrada em 13 de abril de 2018 e aditada em 23 de maio de 2018 entre a OSP Investimentos S.A. ("OSP Investimentos"), na qualidade de emissora, Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como agente fiduciário, dentre outros ("Integralização de Debêntures OSP Investimentos"), ocorrerá o bloqueio, pela OSP Investimentos (na qualidade de titular dos CRI após a Integralização de Debêntures OSP Investimentos), da negociação dos CRI no mercado secundário na B3;
- k) em 26 de setembro de 2018 foi realizada a assembleia geral de titulares de CRI a fim de prorrogar o prazo para liberação das Garantias Liberadas, bem como para aprovar a celebração dos aditamentos necessários para refletir a liberação acima citada, dentre outros aspectos ("AGT de 26 de setembro de 2018" em conjunto com a AGT de 24 de maio de 2018, "AGT");
- l) é intenção das Partes alterar e aditar determinadas disposições atualmente refletidas no Termo de Securitização para excluir referências às Garantias Liberadas;

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, conforme os seguintes termos e condições.

Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não estejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização.

I. DO ADITAMENTO

- 1.1. Em razão da AGT supramencionada e de suas deliberações, ficam expressamente excluídas da Cláusula 1.1. do Termo de Securitização as definições de (i) "Alienação Fiduciária do Imóvel"; (ii) "Cessão Fiduciária Conta Reserva"; (iii) "Cessão Fiduciária de Aplicações Financeiras"; (iv) "Cessão Fiduciária de Conta Vinculada"; (v) "Cessão Fiduciária de Recebíveis"; (vi) "Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios"; (vii) "Cessão Fiduciária Conta Vinculada Desembolso"; (viii) "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"; (ix) "Contrato de Cessão Fiduciária Conta Reserva"; (x) "Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada Desembolso"; (xi) "Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicações Financeiras"; (xii) "Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada;

(xiii) "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"; (xiv) "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios"; e (xv) "Penhor de Ações". Todas as referências, no Termo de Securitização, a referidos termos são ora excluídas.

- 1.2. Em razão da exclusão das referências às Garantias Liberadas, as definições de "Garantia", "Contrato de Garantia" e "Documentos da Operação" passam a vigorar com o seguinte teor:

"1.1. para fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

(...)

<u>"Contrato de Garantia":</u>	O Contrato de Fiança;
<u>"Documentos da Operação":</u>	Significa, em conjunto, (i) as CCB, (ii) o Contrato de Cessão, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) o Contrato de Fiança, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) este Termo de Securitização; (vii) o boletim de subscrição dos CRI; e (viii) a declaração de investidor qualificado;
<u>"Garantia":</u>	Fiança prestada pela ODB, nos termos do Contrato de Fiança;

- 1.3. As Partes resolvem alterar a Cláusula 4.4 do Termo de Securitização e excluir as Cláusulas 4.4.1 a 4.4.3, passando referida Cláusula 4.4 a vigorar com o seguinte teor:

"4.4. Garantia: em 20 de fevereiro de 2018, foi celebrado Contrato de Fiança, por meio do qual a ODB prestou fiança em favor da Securitizadora, responsabilizando-se de forma irrevogável e irretroatável, obrigando-se como fiador, principal pagador e solidariamente responsável ao pagamento, integral e pontual das Obrigações Garantidas, até o valor garantido, calculado conforme cláusula 1.1.1 do Contrato de Fiança."

- 1.4. As Partes resolvem incluir a redação abaixo sobre a exclusão das garantias tratadas na AGT:

"Risco de Garantias Limitadas: conforme deliberado na AGT, bem como no fato relevante publicado no dia 26 de setembro de 2016, boa parte das garantias vinculadas ao CRI foram ou serão liberadas, permanecendo apenas a fiança de uma empresa do grupo da Devedora. Neste sentido, não há mais garantias imobiliárias ou de liquidez para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas."

"Risco de Concentração e Efeitos Adversos na Remuneração e Amortização dos CRI: Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora e pela Fiadora."

Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a elas, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que elas estão inseridas são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das CCB, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora e da Fiadora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Ainda, o CRI e a Emissora estão expostos ao risco de crédito da Devedora e da Fiadora decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar a insolvência do Patrimônio Separado dos CRI.”

“Ausência de capacidade de mobilidade na alienação dos CRI em virtude do seu bloqueio na B3: em decorrência do bloqueio do CRI na B3, o investidor não terá qualquer mobilidade para se desfazer do CRI até que o efetivo desbloqueio seja autorizado.”

- 1.5.** As Partes resolvem incluir os itens 10.14, 10.14.1 e 10.14.2 no Termos de Securitização a fim de tratar sobre custos extraordinários a serem pagos à Emissora, conforme deliberado na AGT:

“10.14 Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários razoáveis que venham incidir sobre a Cessionária em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração ou revisão de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Fiadora conforme proposta a ser aprovada pela Devedora.

10.14.1 Será devida pela Fiadora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho de cada profissional da Cessionária, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R\$ 1.000,00 (mil reais) por verificação, em caso de verificação de covenants, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da data de assinatura do terceiro aditamento ao contrato de cessão e reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

10.14.2 Os custos de que tratam este item não devem ser computados duplamente com quaisquer valores estabelecidos nos demais Documentos da Operação.”

II. DO REGISTRO

- 2.1.** Adicionalmente, o presente Aditamento será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931/2004 e da declaração constante do Anexo IV do Termo de Securitização.

III. RATIFICAÇÃO

- 3.1.** Por fim, as Partes ratificam, todos os demais termos e condições do Termo de Securitização, mantendo-se todos os direitos e obrigações estipulados no Termo de Securitização, incluindo, para este fim, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, nos termos da Cláusula 6ª.

IV. LEI APLICÁVEL E FORO

- 4.1.** Este Aditamento é regido, e deverá ser interpretado de acordo com, as leis da República Federativa do Brasil. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, firmam as Partes e o presente Aditamento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 26 de setembro de 2018.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)




[Página de Assinatura do Instrumento Particular de Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 17ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A. celebrado em 26 de setembro de 2018, entre a Nova Securitização S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]



Nome: Juliane Effting Matias
RG: 34.309.220-7
Cargo: CPF: 311.818.988-62

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.




Nome: Ariana Cristina Cordeiro
RG: 43.081.630-3
Cargo: CPF: 308.841.898-0F

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:
Cargo:

Testemunhas:



Nome: Carolina Soshi
Doc. Id.: RG: 49.871.614-4
CPF:

Nome:
Doc. Id.:
CPF: