

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 219ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª sobreloja, Bela Vista, CEP 01311-200, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.105.040/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

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 nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”); e

CONSTRUTORA COLMEIA S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Thomaz Pompeu, nº 525, Meireles, CEP 60160-080, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.048.417/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Colmeia” - em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, “Partes” e, individualmente e indistintamente, “Parte”);

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(a) em 11 de junho de 2014, a Colmeia emitiu até 25.303 (vinte e cinco mil, trezentos e três reais) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,03 (mil reais e três centavos) cada, da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, da espécie quirografária com garantia fidejussória, não conversíveis em ações, em série única, para distribuição privada (“**Debêntures Imobiliárias**”), subscritas pela Emissora nos termos do “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento” firmado em 11 de junho de 2014 (“**Compromisso de Investimento**”), cujos recursos foram destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos destinatários relacionados na Escritura de Emissão de Debêntures, a seguir definida (“**Empreendimentos Destinatários**”), nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária Com Garantia Fidejussória, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Privada, da Construtora Colmeia S.A.” (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”);



Handwritten signatures and initials:
w r
R J e¹

(b) nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures Imobiliárias contam com garantia fidejussória, na forma de fiança (“Fiança”);

(c) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Imobiliárias, incluindo principal, juros remuneratórios e encargos, presentes e futuros, principais e acessórios devidos pela Colmeia, nos termos das Debêntures Imobiliárias e incluindo o direito ao recebimento de qualquer valor a título de penalidade, multa e/ou outra cominação, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários”) serviu de lastro para uma operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários, a qual possui, substancialmente, as seguintes características (“Operação de Securitização”):

(i) a Colmeia emitiu as Debêntures Imobiliárias, subscritas pela Emissora, no valor total de principal de até R\$ 25.303.759,09 (vinte e cinco milhões, trezentos e três mil, setecentos e cinquenta e nove reais e nove centavos), cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Destinatários;

(ii) a Emissora emitiu, em 11 de junho de 2014, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário (“CCI”), por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”), representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Imobiliárias, respectivamente;

(iii) a Emissora emitiu certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), em regime fiduciário, com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme o disposto no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 219ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização”, celebrado entre a Emissora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 11 de junho de 2014 (“Termo de Securitização”), os quais foram ofertados no mercado de capitais brasileiro (“Emissão”);

(iv) o Termo de Securitização integra um conjunto de documentos relacionados à emissão dos CRI, quais sejam (em conjunto, os “Documentos da Operação”): (i) esta Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o Compromisso de Investimento; (iii) o boletim de subscrição das Debêntures Imobiliárias; (iv) o Termo de Securitização; (v) um “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel” (“Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis”) firmado para a constituição da alienação fiduciária para cada um dos imóveis elencados como Anexo VII a Escritura de Emissão de Debêntures, em garantia dos CRI (“Alienação Fiduciária dos Imóveis”); (vi) o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas da Colmeia CTC Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Colmeia Palládio Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Colmeia Sports Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da Colmeia Mansões Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda.

e Outras Avenças”, o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas da Colmeia The Village Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Outras Avenças” e o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas da Colmeia Fátima Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Outras Avenças”, firmado nesta data, por meio do qual a Colmeia e os quotistas das sociedades de propósito específico do grupo econômico da Colmeia (relacionadas no título do instrumento), alienarão fiduciariamente a integralidade das quotas das referidas sociedades de propósito específico, bem como realizarão a cessão fiduciária dos respectivos dividendos, em favor da Emissora e como garantia dos CRI; (vii) o “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Construtora Colmeia S.A. e Outras Avenças”, por meio do qual os acionistas da Colmeia alienarão fiduciariamente as ações que detêm no capital social da Colmeia em garantia dos CRI; (viii) a “Carta de Fiança”, emitida pelo Banco Industrial e Comercial S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 1º ao 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.450.604/0001-89, em garantia dos CRI; (ix) o “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 219ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização”, celebrado entre o Banco Votorantim, a Rio Bravo, a Colmeia e a Colmeia; (x) os boletins de subscrição dos CRI; e (xii) Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sob a Forma Escritural, celebrado em 11 de junho de 2014, entre a Emissora, a Colmeia e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;

(d) em 05 de agosto de 2015, os titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, resolveram aprovar a alteração da fórmula utilizada para o cálculo do Valor Máximo da Fiança Bancária;

(e) em 24 de fevereiro de 2016, os titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, resolveram aprovar, dentre outras deliberações, a renegociação da Operação de Securitização nos seguintes termos: (i) elevação da taxa dos CRI em 150 (cento e cinquenta) bps ao ano, (ii) cessão fiduciária do fluxo de dividendos da sociedade de propósito específico responsável pelo empreendimento imobiliário L'essence, (iii) alteração da curva de amortização dos CRI, com extensão do prazo até dezembro de 2018; e (iv) vedação à devedora da debênture para venda de unidades de qualquer empreendimento para empresas do mesmo grupo econômico, por meio da celebração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação, bem como da celebração do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas da Colmeia Fátima Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Outras Avenças”, a ser firmado nesta data (“Alienação Fiduciária das Quotas da L'Essence”), e a exclusão da cláusula 12.5. do Termo de Securitização;

(f) nesta data as Partes estiveram reunidas em assembleia geral de debenturistas, na qual a Emissora, seguindo as orientações das assembleias gerais de titulares dos CRI acima referidas,



h k
B d e 3

dentre outras deliberações, deliberou por (i) alterar a fórmula prevista na Cláusula 4.15.2.6. da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alterar a taxa de remuneração das Debêntures Imobiliárias para 12% (doze por cento) ao ano; (iii) incluir a Alienação Fiduciária das Quotas da L'Essence como garantia da Emissão; (iv) alterar a curva de amortização prevista no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como seu prazo de vigência para 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão e da data de vencimento das Debêntures Imobiliárias para 11 de dezembro de 2018. Adicionalmente, em razão da nova data de vencimento, a Emissora aprova a alteração do prêmio de resgate antecipado ou amortização extraordinária antecipada para conciliar com a nova data de vencimento; (v) inclusão do item "(ff)" na Cláusula 4.13.1. nos Eventos de Vencimento Antecipado, para prever o vencimento antecipado em caso da Emissora e/ou quais de suas SPE realize a venda de unidades de seus respectivos empreendimentos imobiliários para outra empresa do mesmo conglomerado econômico sem prévia anuência da Emissora; e (vi) inclusão da cláusula 5.8 à Escritura de Emissão de Debêntures, de modo a prever a condição suspensiva da Alienação Fiduciária das Quotas da L'Essence, em razão da cessão fiduciária das respectivas quotas em favor do Banco Itaú S.A., em garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 1016078820 ("Condição Suspensiva"), bem como aprovar a inclusão do item "(gg)" na Cláusula 4.13.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, nos Eventos de Vencimento Antecipado, para prever o vencimento antecipado caso a Condição Suspensiva não seja baixada;

(g) conforme disposto nas considerações preliminares descritas acima, as Partes desejam alterar o Termo de Securitização por meio do presente Primeiro Aditamento a fim de implementar as deliberações realizadas na assembleia geral de debenturistas;

(h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Primeiro Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

1.2. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento que sejam conflitantes com termos já definidos no Termo de Securitização terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA - ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO



W V
e B
4

2.1. As Partes decidem alterar a fórmula prevista na Cláusula 8.3.6. que passará a vigor com a seguinte redação:

“8.3.6. A Carta de Fiança deverá ser renovada 30 (trinta) dias corridos antes do seu vencimento, e a Colmeia deverá enviar à Emissora a comprovação da renovação, sendo o Valor Máximo da Fiança Bancária alterado para refletir o montante necessário para cobrir toda a exposição futura de caixa das SPE, calculada no momento da renovação da Fiança Bancária, conforme fórmula descrita abaixo. A cada renovação da Carta de Fiança, o novo Valor Máximo da Fiança Bancária a ser contratado pela Colmeia será calculado pela Colmeia e verificado previamente pelo Agente de Garantia à Emissora, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Garantia, com base no relatório de acompanhamento das SPE (Anexo VII). A Colmeia deverá enviar o demonstrativo do cálculo do novo Valor Máximo da Fiança Bancária e o referido relatório em até 60 (sessenta) dias corridos antes do vencimento da Carta de Fiança Bancária.

Fórmula:

$$CF_{1+2+3+4+5} = \sum_{i=1}^n \frac{S_i - E_i}{(1+j)^i} - CX$$

Onde:

CF = Valor da Carta de Fiança, somar o valor necessário para cada uma das 5 SPEs que garantem a operação.

N = meses até o término das obras do empreendimento de cada SPE

i = taxa de juros das Debêntures Imobiliárias = 12,000000% a.a. (doze inteiros e cinco décimos por cento ao ano), calculada mensalmente

S_i = Soma em cada mês “i” dos valores, em módulo, referentes aos seguintes pagamentos de cada SPE apurados mensalmente: (1) projeção de impostos e taxas; (2) projeção de juros de financiamento; (3) projeção de distratos; (4) projeção de despesas com construção ou de obra; (5) projeção de outras saídas de caixa (desconsiderando o pagamento do plano empresário);

E_i = Soma em cada mês “i” dos valores, em módulo, referentes aos seguintes pagamentos de cada SPE apurados mensalmente: (1) projeção de receitas das

h
l
B
Y
5
C



unidades vendidas até o encerramento do mês imediatamente anterior (líquidos de inadimplência e sem correção de INCC); (2) projeção de recebimento de valores a receber em atraso; (3) financiamento a ser liberado pelo banco;

CX = caixa atual de cada uma das 5 SPE garantidoras dos CRI

Caso $CF 1+2+3+4+5 < = 0$, não haverá necessidade de renovação da Carta Fiança.

Obs.: As projeções de Entradas Mensais e Saídas Mensais deverão considerar que não haverá venda das unidades em estoque nos meses seguintes ao da renovação da Carta de Fiança Bancária."

2.2. As Partes decidem ainda alterar os "Juros Remuneratórios" previstos na Cláusula 3.1., "ix", na Cláusula 5.2. e no Anexo IV do Termo de Securitização, a qual passará a ser de 12% (doze por cento) ao ano.

2.3. As Partes resolvem também alterar a curva de amortização e remuneração prevista no Anexo VI do Termo de Securitização que passará a constar na forma do Anexo A a este Primeiro Aditamento, bem como alterar a "Data de Vencimento Final" dos CRI para 11 de dezembro de 2018, prevista na Cláusula 3.1., "xv", do Termo de Securitização.

2.3.1. Adicionalmente, as Partes resolvem alterar o prazo de vigência das características das Debêntures Imobiliárias para 54 (cinquenta e quatro) meses e a data de vencimento para 11 de dezembro de 2018, ambas alterações no Anexo IV do Termo de Securitização.

2.3.2. Além disso, em razão da alteração do prazo de vencimento das Debêntures Imobiliárias, as Partes resolvem ainda alterar o item "iii" do Prêmio para conciliar com a nova Data de Vencimento, de modo que a Cláusula 6. 3. passará a ter a seguinte redação:

"6.3. Prêmio. Conforme o acima disposto, incidirá sobre os valores do Resgate Antecipado das Debêntures Imobiliárias ou da Amortização Extraordinária Voluntária das Debêntures Imobiliárias um prêmio fixo calculado conforme abaixo ("Prêmio"):

$$\text{Prêmio} = \left[(1 + P)^{\frac{DC}{360}} - 1 \right] * VRA$$

Onde:



P = (i) entre o 18º (décimo oitavo) mês, exclusive, e o 29º (vigésimo nono) mês, inclusive, contados da data de emissão das Debêntures Imobiliárias, será equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento); (ii) entre o 30º (trigésimo) mês, inclusive, e o 41º (quadragésimo primeiro) mês, inclusive, contados da data de emissão das Debêntures Imobiliárias, será equivalente a 2,00% (dois por cento); e (iii) entre o 42º (quadragésimo segundo) mês e o 54º (quinqüagésimo quarto) mês, contados da data de emissão das Debêntures Imobiliárias, será equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento);

DC = número de dias corridos contados a partir da data do Resgate Antecipado das Debêntures Imobiliárias ou da Amortização Extraordinária Voluntária das Debêntures Imobiliárias até a data de vencimento das Debêntures Imobiliárias; e

VRA = é valor do Resgate Antecipado das Debêntures Imobiliárias ou da Amortização Extrarordinária Voluntária das Debêntures Imobiliárias."

2.3.3. No mesmo sentido da alteração realizada nos termos da Cláusula 2.3.2., acima, as Partes resolvem ainda alterar o item "iii" do prêmio descrito nas características das Debêntures Imobiliárias, constante no Anexo IV do Termo de Securitização, para conciliar com a nova Data de Vencimento.

2.3.4. As Partes declaram-se cientes de que o pagamento efetuado no dia 11 de março de 2016 foi realizado nos termos da nova curva de amortização e remuneração prevista no Anexo VI do Termo de Securitização, nos termos do Anexo A a este Primeiro Aditamento, não tendo ocorrido, na data aqui mencionada, qualquer evento de inadimplemento.

2.4. As Partes resolvem ainda incluir dois novos itens nos Eventos de Vencimento Antecipado na Cláusula 6.1.2. do Termo de Securitização que terão a seguinte redação:

"(ff) caso a Colmeia e/ou as SPE, direta ou indiretamente, alienem ou prometam alienar, de qualquer forma, quaisquer unidades dos respectivos empreendimentos que estejam sendo erigidos pelas SPE para quaisquer empresas do mesmo conglomerado econômico, sem a prévia e expressa anuência da Emissora; e/ou

(gg) não seja baixada a condição suspensiva da Alienação Fiduciária de Quotas da Colmeia Fátima Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda. nos



h a P Y 7 e

termos do item 8.6.6., abaixo.”

2.5. As Partes resolvem ainda realizar a inclusão da cláusula 8.6.6 do Termo de Securitização, de modo a prever a condição suspensiva constante da Alienação Fiduciária das Quotas da L'Essence, a qual terá a seguinte redação:

“8.6.6. As Quotas Alienadas representativas do capital social da Colmeia Fátima Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda. se encontram cedidas fiduciariamente em favor do Banco Itaú S.A., em garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 1016078820 (“CCB Itaú”). Por essa razão, a alienação fiduciária destas permanecerá com sua eficácia suspensa até que tal gravame seja totalmente baixado, com a devida formalização. Caso tal baixa não ocorra dentro de um prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de vencimento da CCB Itaú, tal fato configurará o descumprimento do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e, portanto, poderá ensejar o vencimento antecipado dos CRI e das Debêntures Imobiliárias.

8.6.6.1. O prazo acima poderá ser automaticamente prorrogado por mais 20 (vinte) dias corridos em razão de exigências cartorárias ou das Juntas Comerciais competentes, a exclusivo critério da Emissora, desde que seja devidamente comprovado pela Colmeia.

8.6.6.2. A data de vencimento da CCB Itaú está prevista para 28 de junho de 2016, salvo se houver repactuação da dívida contraída e/ou liquidação antecipada.

8.6.6.3. A Colmeia e a Colmeia Fátima Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda. obrigam-se a notificar a Emissora a respeito de eventual repactuação e/ou liquidação antecipada da dívida contraída por meio da CCB Itaú, em até 30 (trinta) dias antes da efetiva repactuação e/ou liquidação antecipada da CCB Itaú.”

2.6. As Partes resolvem incluir a Colmeia Fátima Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda. nas definições de “Alienação Fiduciária de Quotas” e de “SPE”, previstas na Cláusula 1.1., e nas Cláusulas 8.6. e 8.6.1. que regem a Alienação Fiduciária de Quotas, de modo que sua redação passará a vigor da seguinte forma:

“

“Alienação Fiduciária de Quotas” Quando referidos em conjunto, a alienação fiduciária das



Handwritten signature and initials.

“Quotas”

quotas representativas da totalidade do capital social da Colmeia CTC Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Colmeia Palládio Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Colmeia Sports Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Colmeia Mansões Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da Colmeia Fátima Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda., outorgada pela Colmeia, pelo Sr. Ronaldo, pelo Sr. Otacílio e pela Favo, conforme o caso; constituída nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Colmeia CTC Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Colmeia Palládio Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Colmeia Sports Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da Colmeia Mansões Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Outras Avenças”, e do “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Colmeia The Village Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Outras Avenças”, ambos celebrados em 11 de junho de 2014, sob condição suspensiva até a emissão dos CRI (exceto pela Alienação Fiduciária de Quotas da SPE The Village que está sob condição suspensiva conforme o item 8.6.5.), e do “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Colmeia Fátima Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Outras Avenças”, celebrado em 11 de abril de 2016 (sob condição suspensiva conforme o item 8.6.6.), em garantia das Obrigações Garantidas, a qual inclui os Rendimentos das Quotas.

“SPE”

São, em conjunto, as sociedades de propósito específico Colmeia CTC Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmeia Palládio Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmeia Sports Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmeia Mansões Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmeia The Village Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Colmeia Fátima Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujas quotas e Rendimentos das Quotas serão objeto da Alienação Fiduciária de Quotas em garantia das Obrigações Garantidas.



h k

P r 9 @

8.6. *Alienação Fiduciária de Quotas. Por meio da Alienação Fiduciária de Quotas, foi outorgada pela Colmeia, pelo Sr. Ronaldo, pelo Sr. Otacilio e/ou pela Favo, conforme o caso, a alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social das SPE Colmeia CTC Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmeia Palládio Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmeia Sports Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmeia Mansões Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmeia The Village Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da e Colmeia Fátima Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda. nos termos de cada Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, sob condição suspensiva até a emissão dos CRI (exceto pela Alienação Fiduciária de Quotas da SPE The Village e pela alienação fiduciária constituída por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Colmeia Fátima Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Outras Avenças”, as quais estão, respectivamente sob condição suspensiva conforme o item 8.6.5. e o item 8.6.6.), em favor da Emissora e benefício dos titulares dos CRI e do Patrimônio Separado, em garantia das Obrigações Garantidas.*

8.6.1. *A Alienação Fiduciária de Quotas contempla os Rendimentos das Quotas, incluindo todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às quotas das SPE objeto da Alienação Fiduciária de Quotas, a qualquer título, inclusive lucros, dividendos, juros sobre capital próprio e todos os demais valores de qualquer outra forma distribuídos pelas SPE Colmeia CTC Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmeia Palládio Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmeia Sports Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmeia Mansões Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmeia The Village Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Colmeia Fátima Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda.”*

2.7. Por fim, as Partes resolvem excluir a Cláusula 12.5., de modo que a antiga Cláusula 12.5.1. passará a vigor como 12.5.. Em razão dessa exclusão, as Partes resolvem retirar a referência cruzada à antiga cláusula 12.5. que era feita na Cláusula 12.9., de modo que a Cláusula 12.9. passará a ter a seguinte redação:

“12.9. Com exceção dos quóruns específicos previstos nos itens 6.1.2.3, 10.6 (b), acima, para os fins deste Termo, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação em primeira convocação da assembleia geral ou em

qualquer convocação subsequente, observado o disposto no item 12.10. e seu subitem 12.10.1, abaixo.”

2.8. As Partes resolvem consolidar o Termo de Securitização, incorporando ao seu texto as alterações introduzidas pelo Primeiro Aditamento, bem como ajustes deles decorrentes, a qual passará a vigorar com a redação prevista no Anexo A deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÕES

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições da Escritura de Emissão de Debêntures anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente.

3.2. As Partes e seus sucessores obrigam-se ao integral cumprimento dos termos constantes na Escritura de Emissão de Debêntures consolidada, que integra o Anexo A deste Primeiro Aditamento, que prevalecerá em relação ao instrumento aditado, a contar da data de celebração deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. Havendo qualquer disposição conflitante entre este aditamento e a sua versão consolidada, conforme disposta no Anexo B deste Primeiro Aditamento, prevalecerá o estabelecido no Anexo B deste Primeiro Aditamento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 11 de abril de 2016.

(assinaturas nas próximas páginas)

(restante da página intencionalmente deixada em branco)

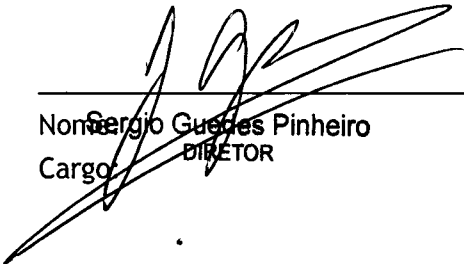


h x

e d
e c
11

(Página de assinaturas 1/4 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 219ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização)

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO





Nome: Sergio Guedes Pinheiro
Cargo: DIRETOR



Nome:
Cargo: Fabiola Cristina Rubik
Gerente Jurídica




12
e 

(Página de assinaturas 2/4 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 219ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Nome: Gabriela F. Pacheco
Cargo: Procuradora
RG: 45.008.309-3



h k

e

7

(Página de assinaturas 3/4 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 219ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização)

CONSTRUTORA COLMEIA S.A.

CARTÓRIO
1º Ofício de Notas e Protesto
Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO
Francisca Helena Tavares Danielli
CPTS 075693 - Escrevente - Fortaleza-CE

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTOS FORTALEZA
Av. Santos Dumont, 2677. Fone 3462-6400
Emol: 2,00 FERM: 0,13 FERC: 0,79 ISS: 0,10
FAADEP: 0,10

Reconheço por semelhança firma(s) de:
OTACILIO VALENTE COSTA, RONALDO HORN BARBO
SA *****
Fortaleza, 26/04/2016 12:09:33 32625
EM TESTEMUNHO ul DA VERDADE

Fernanda Ribeiro Loliola - Escrevente - CT
PS 001831


VALIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE

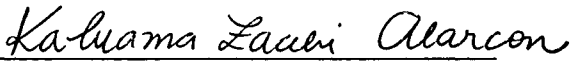
MARCELA ROQUEIRA C. RIF
Auxiliar de Cartó
CPTS 5765



(Página de assinaturas 4/4 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 219ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização)

TESTEMUNHAS


Nome: Eduardo M. V. Caires
RG: 23.099.843-4
CPF: 216.064.508-75


Nome: KALUAMA ZACCHI ALARCON
CPF: 389.317.148-74
RG: 47.271.730-3





ANEXO A AO PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 219ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOVA CURVA DE AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO QUE PASSARÁ A INTEGRAR O ANEXO VI

CRI - Cronologia			Evolução do PU do CRI (R\$)				
Número	Data do Vencimento	Data do Pagamento (somente DUs)	Prestação (J + A)	Juros	Amortização	Saldo Devedor	Tai
1	11/03/16	16/03/16	41.059,09	7.114,26	33.944,84	824.650,49	3,95353161
2	11/04/16	14/04/16	0,00	7.824,94	(7.824,94)	832.475,43	(0,94887929)
3	11/05/16	16/05/16	0,00	7.899,19	(7.899,19)	840.374,61	(0,94887929)
4	11/06/16	15/06/16	70.532,39	7.974,14	62.558,25	777.816,37	7,44409033
5	11/07/16	14/07/16	0,00	7.380,54	(7.380,54)	785.196,91	(0,94887929)
6	11/08/16	16/08/16	0,00	7.450,57	(7.450,57)	792.647,48	(0,94887929)
7	11/09/16	14/09/16	86.821,37	7.521,27	79.300,11	713.347,37	10,00446073
8	11/10/16	17/10/16	0,00	6.768,81	(6.768,81)	720.116,18	(0,94887929)
9	11/11/16	17/11/16	0,00	6.833,03	(6.833,03)	726.949,21	(0,94887929)
10	11/12/16	14/12/16	86.661,89	6.897,87	79.764,02	647.185,19	10,97243319
11	11/01/17	16/01/17	0,00	6.141,01	(6.141,01)	653.326,20	(0,94887929)
12	11/02/17	15/02/17	0,00	6.199,28	(6.199,28)	659.525,48	(0,94887929)
13	11/03/17	15/03/17	88.730,57	6.258,10	82.472,47	577.053,01	12,50481971
14	11/04/17	17/04/17	0,00	5.475,54	(5.475,54)	582.528,54	(0,94887929)
15	11/05/17	16/05/17	0,00	5.527,49	(5.527,49)	588.056,03	(0,94887929)
16	11/06/17	14/06/17	93.490,83	5.579,94	87.910,89	500.145,14	14,94940733
17	11/07/17	14/07/17	0,00	4.745,77	(4.745,77)	504.890,92	(0,94887929)
18	11/08/17	16/08/17	0,00	4.790,81	(4.790,81)	509.681,72	(0,94887929)
19	11/09/17	14/09/17	94.064,70	4.836,26	89.228,44	420.453,29	17,50669731
20	11/10/17	17/10/17	0,00	3.989,59	(3.989,59)	424.442,88	(0,94887929)
21	11/11/17	16/11/17	0,00	4.027,45	(4.027,45)	428.470,33	(0,94887929)
22	11/12/17	14/12/17	89.519,71	4.065,67	85.454,05	343.016,28	19,94398248
23	11/01/18	16/01/18	0,00	3.254,81	(3.254,81)	346.271,09	(0,94887929)
24	11/02/18	16/02/18	0,00	3.285,69	(3.285,69)	349.556,79	(0,94887929)
25	11/03/18	14/03/18	90.651,94	3.316,87	87.335,07	262.221,72	24,98451533
26	11/04/18	16/04/18	0,00	2.488,17	(2.488,17)	264.709,89	(0,94887929)
27	11/05/18	16/05/18	0,00	2.511,78	(2.511,78)	267.221,66	(0,94887929)
28	11/06/18	14/06/18	90.260,15	2.535,61	87.724,54	179.497,12	32,82837975
29	11/07/18	16/07/18	0,00	1.703,21	(1.703,21)	181.200,33	(0,94887929)
30	11/08/18	15/08/18	0,00	1.719,37	(1.719,37)	182.919,70	(0,94887929)
31	11/09/18	14/09/18	93.764,11	1.735,69	92.028,42	90.891,28	50,31083063
32	11/10/18	17/10/18	0,00	862,45	(862,45)	91.753,73	(0,94887929)
33	11/11/18	14/11/18	0,00	870,63	(870,63)	92.624,36	(0,94887929)
34	11/12/18	14/12/18	93.503,26	878,89	92.624,36	-	100,00000000

**ANEXO B AO PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 219ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CIBRASEC -
COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 219ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23



h 4 J
P
e

INDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	19
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	29
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	35
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	38
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI.....	38
CLÁUSULA SEXTA - RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI	41
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	51
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS.....	53
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	62
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO	63
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	69
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI	71
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	73
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	75
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE.....	79
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO REGIME FIDUCIÁRIO	79
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS	79
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES.....	80
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS	81
CLÁUSULA VIGÉSIMA - LEI E FORO	89

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 219ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE
SECURITIZAÇÃO**

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª sobreloja, Bela Vista, CEP 01311-200, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.105.040/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

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 nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”); e

CONSTRUTORA COLMEIA S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Thomaz Pompeu, nº 525, Meireles, CEP 60160-080, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.048.417/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Colmeia” - em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, “Partes” e, individualmente e indistintamente, “Parte”);

Firmam o presente “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários 219ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:



Handwritten signatures and initials

“Agente de Garantia”

OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na Cidade de São Paulo, Estado d São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052,13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0002-00;

“Agente Fiduciário”

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, qualificada no preâmbulo deste Termo.

“Alienação Fiduciária de Ações”

A alienação fiduciária das ações ordinárias e preferenciais representativas da totalidade do capital social da Colmeia, outorgada pelo Sr. Ronaldo, pelo Sr. Otacílio e pela RL Participações nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Construtora Colmeia S.A. em Garantia e Outras Avenças, celebrado nesta data, em garantia das Obrigações Garantidas.

“Alienação Fiduciária de Imóveis”

A alienação fiduciária de imóveis, prestada pela Colmeia em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos de cada *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel”*, celebrados neste data, que recai sobre os imóveis listados no Anexo III a este Termo, observada a baixa dos ônus e gravames hoje constituídos.

“Alienação Fiduciária de Quotas”

Quando referidos em conjunto, a alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Colmeia CTC Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Colmeia Palládio Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Colmeia Sports Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Colmeia Mansões Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da Colmeia Fátima Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda., outorgada pela Colmeia, pelo Sr. Ronaldo, pelo Sr. Otacílio e pela Favo, conforme o caso; constituída nos termos do *“Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Colmeia CTC Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Colmeia Palládio Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Colmeia Sports Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da Colmeia Mansões Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Outras Avenças”*, e do *“Instrumento Particular de Contrato de*



Handwritten signatures and initials, including the number 20 and the initials PC.