GAIA

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 6ª SÉRIE DA 5ª EMISSÃO DA

GAIA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 07.587.384/0001-30

ÍNDICE

PARTES 3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES 3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 9
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 10
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 12
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO 12
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 14
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA 15
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS 18
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 19
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO 20
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 23
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL 24
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO 25
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 27
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE 30
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO 30
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS 30
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS 32
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES 33
CLÁUSULA VIGÉSIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI 33
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: ARBITRAGEM 34

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Emissora"; e

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário";

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 6ª Série da 5ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414/04 e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

"Adquirentes Compra e Venda":	Os respectivos compradores dos Lotes e devedores dos Direitos Creditórios, mediante a formalização dos respectivos Contratos de Venda e Compra;
"Adquirentes Compromisso":	Os respectivos promitentes compradores dos Lotes e devedores dos Direitos Creditórios, mediante a formalização dos respectivos Compromissos de Venda e Compra;
"Adquirentes":	Os Adquirentes Compra e Venda e os Adquirentes Compromisso, quando mencionados em conjunto;
"Boletins de Subscrição":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta Restrita;
"CCB":	A Cédula de Crédito Bancário nº SC004, emitida pela Devedora, nesta data, em favor da Cedente, por meio da qual a Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento de quaisquer dos empreendimentos listados no Anexo I da CCB;

"CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB;
"Cedente":	A CHB – Companhia Hipotecária Brasileira, instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98;
"Cessão Fiduciária de Recebíveis":	Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e respectivos Termos de Adesão, firmados nesta data pela Emissora com as Fiduciantes, contando com a interveniência da Devedora, por meio dos quais as Fiduciantes cederam fiduciariamente à Emissora a totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes dos contratos de comercialização de determinados Lotes dos Loteamentos, listados no Anexo I dos referidos Termos de Adesão, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
"CETIP":	A CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
"Compromissos de Venda e Compra":	Os Instrumentos Públicos ou Particulares de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, firmados entre os respectivos proprietários dos terrenos sobre os quais estão sendo desenvolvimentos os Loteamentos e os respectivos promitentes compradores dos Lotes, por meio dos quais o proprietário de cada um dos terrenos se compromete a vender os Lotes aos Adquirentes Compromisso e, em contrapartida, os Adquirentes Compromisso se comprometem a comprar os Lotes dos proprietários, pagando o preço respectivo;
"Conta Centralizadora":	A Conta corrente nº 10256-3 da agência 3391-0, mantida junto ao Banco Bradesco S.A, de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios serão recebidos para pagamento dos CRI;
"Contrato de Cessão":	O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, foram cedidos pela Cedente à Emissora, entre outras avenças;
"Contratos de Venda e Compra":	Os Instrumentos Públicos ou Particulares de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, firmados com os respectivos compradores dos Lotes, por meio dos quais o proprietário de cada um dos terrenos sobre os quais estão sendo desenvolvidos os Loteamentos se obriga a vender aos Adquirentes Venda e Compra os

	Lotes e, em contrapartida, os Adquirentes Venda e Compra se obrigam a comprar os Lotes dos proprietários, pagando o preço respectivo, além da constituição da alienação fiduciária dos respectivos Lotes pelos Adquirentes Venda e Compra em favor dos vendedores;
"Contratos":	Os Compromissos de Venda e Compra e os Contratos de Venda e Compra, conforme identificados no Anexo I aos Termos de Adesão à Cessão Fiduciária de Recebíveis;
"Coordenador Líder":	A Socopa – Sociedade Corretora Paulista S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40;
"Créditos Imobiliários":	(i) Os direitos creditórios oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força da CCB, 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 CCB;
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 6ª Série da 5ª Emissão da Emissora, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998, a Instrução CVM nº 414/04 e a Instrução CVM nº 476/09;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	A data de início do cálculo da remuneração dos CRI, qual seja, o dia 16 de agosto de 2011;
"Data de Vencimento Final dos CRI":	A data de vencimento final dos CRI, correspondente ao dia 16 de agosto de 2026;
"Devedora":	A Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., companhia fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 2.134, Cerqueira César, CEP 01427-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.339.221/0001-38;
"Dia Útil":	Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
"Direitos Creditórios Totais":	Os direitos creditórios correspondentes aos pagamentos devidos pelos Adquirentes em razão da aquisição, ou promessa de aquisição,

conforme o caso, dos Lotes, mediante a formalização dos Contratos, por meio dos quais os Adquirentes se obrigaram (i) a realizar o pagamento do preço dos Lotes, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos Contratos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como (ii) a arcar com todos os outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes em virtude dos Compromissos de Venda e Compra e dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos;

"Direitos Creditórios": A fração dos Direitos Creditórios Totais, presentes e futuros, titulada e/ou que venha a ser titulada pelas Fiduciantes, cedidos fiduciariamente pela Fiduciantes em garantia das Obrigações Garantidas;

"Documentos da Operação": A CCB, o Contrato de Cessão, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e os respectivos Termos de Adesão, a Escritura de Emissão, o presente Termo, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, bem como todos os demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;

"Emissão": A 6ª Série da 5ª Emissão de CRI da Emissora;

"Escritura de Emissão": O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, estando a CCI sob a custódia da Instituição Custodiante;

"Fiduciantes" As fiduciantes que aderirem à Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio da celebração de Termo de Adesão;

"Financiamento Imobiliário": O financiamento imobiliário concedido pela Cedente à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação no desenvolvimento de quaisquer dos empreendimentos listados no Anexo I da CCB, no valor total de R$ 31.300.000,00 (trinta e um milhões e trezentos mil reais) a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuados na CCB;

"Fundo de Reserva": Fundo constituído, conforme estabelecido no item 8.3. deste Termo, com a finalidade de arcar (i) com as despesas relativas ao Patrimônio Separado previstas no item 13.1 deste Termo, bem como (ii) com eventual falta de recursos para honrar as obrigações do Patrimônio Separado;

"Garantias": A Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado, e outras garantias que,

	eventualmente, venham a ser constituídas no âmbito desta Emissão;
"IPCA/IBGE":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Instituição Custodiante":	A PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede no Município do São Paulo, Estado do São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54;
"Instrução CVM nº 28/83":	A Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário de debenturistas;
"Instrução CVM nº 409/04":	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;
"Instrução CVM nº 414/04":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
"Instrução CVM nº 476/09":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
"Investidor(es)" ou "Titular(es) dos CRI":	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;
"Lei nº 10.931/04":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, *inter alia*, sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;
"Lei nº 6.404/76":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
"Lei nº 6.766/79":	A Lei nº 6.766, de 19 de setembro de 1979, conforme alterada, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;
"Lei nº 9.307/96":	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
"Lei nº 9.514/97":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;

"Lote(s)":	Os respectivos lotes de cada um dos Loteamentos, conforme relacionados no Anexo I dos Termos de Adesão, cuja alienação, ou promessa de alienação, conforme o caso, mediante a celebração dos Contratos, originou os respectivos Direitos Creditórios;
"Loteamentos":	Os empreendimentos identificados no Anexo I aos Termos de Adesão, que consistem em projetos de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada, dos quais determinados Lotes originaram os respectivos créditos objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e receberão os recursos provenientes do Financiamento Imobiliário;
"Obrigações Garantidas":	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de Vencimento Antecipado;
"Oferta Restrita":	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09;
"Pagamento Antecipado":	O pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que poderá ser realizado pela Devedora, mediante comunicação prévia à Emissora, nos termos do item 1.3. e seguintes da Seção IV – "Condições da Operação" da CCB;
"Patrimônio Separado":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, e pela Conta Centralizadora, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Prazo de Colocação":	O prazo máximo de colocação dos CRI será de 6 (seis) meses contado do início da Oferta Restrita, podendo ser encerrado quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora;
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado;
"Remuneração":	A remuneração dos CRI, composta pela atualização monetária e pelos juros remuneratórios, nos termos da Cláusula Terceira deste Termo;

"Tabela Vigente":	A curva de amortização dos CRI. Inicialmente a tabela vigente é a tabela constante do Anexo I deste Termo, que poderá ser alterada ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI, conforme o item 6.2 abaixo;
"Valor da Cessão":	O valor a ser pago pela Emissora à Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, no montante de R$ 31.300.000,00 (trinta e um milhões e trezentos mil reais), devidamente corrigido nos termos do item 1.3 do Contrato de Cessão;
"Valor Nominal Unitário":	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto no item 3.1 "e"; e
"Vencimento Antecipado":	O vencimento antecipado da CCB, e, assim, dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que poderá ser declarado pela Emissora na ocorrência das hipóteses indicadas na cláusula 7.1. da Seção IV – "Condições da Operação" da CCB.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, que constituem a 6ª Série de sua 5ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB, com valor nominal total de R$ 31.300.000,00 (trinta e um milhões e trezentos mil reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão.

2.3.1. A Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração que constitui o Anexo II a este Termo ("Anexo II").

2.4. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará o Valor da Cessão à Cedente, na forma do item 1.3 do Contrato de Cessão.

2.5. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476/09.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão possuem as seguintes características:

a) Emissão: 5ª;
b) Série: 6ª;
c) Quantidade de CRI: 30 (trinta);
d) Valor Global da Série: R$ 31.203.776,10 (trinta e um milhões, duzentos e três mil, setecentos e setenta e seis reais e dez centavos), na Data de Emissão;
e) Valor Nominal Unitário: R$ 1.040.125,87 (um milhão, quarenta mil, cento e vinte e cinco reais e oitenta e sete centavos), na Data de Emissão;
f) Data do Primeiro Pagamento de Juros: 16 de novembro de 2011;
g) Prazo de Amortização: 180 (cento e oitenta) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 16 de novembro de 2011 e o último na Data de Vencimento Final dos CRI;
h) Remuneração:
   a. Atual ização Monetária: mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na cláusula quinta, abaixo; e
   b. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 13,00% (treze por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto na cláusula quinta, abaixo;
i) Periodicidade de Pagamento de Amortização sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente e Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo ("Anexo I"), sendo que os Juros Remuneratórios incorridos entre a Data de Emissão e 16 de outubro de 2011 inclusive serão incorporados ao Valor Nominal Unitário;
j) Regime Fiduciário: Sim;
k) Garantia Flutuante: Não;
l) Ambiente de Distribuição Primária, Negociação Secundaria e Liquidação Financeira: CETIP;
m) Data de Emissão: 16 de agosto de 2011;
n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
o) Data de Vencimento Final dos CRI (resgate): 16 de agosto de 2026;
p) Curva de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I.

3.2. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, desde que se tenha verificado o adimplemento dos Créditos Imobiliários, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice dos CRI, conforme disposto neste Termo, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

3.3. Os CRI serão registrados para custódia eletrônica, distribuição primária e negociação secundária na CETIP, sendo a distribuição dos CRI realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º, da Instrução CVM nº 476/09.

3.4. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09.

3.4.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 e do artigo 4º, da Instrução CVM nº 476/09, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, valores mobiliários no montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.4.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores.

3.4.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e

b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.5. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

3.5.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.5.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.6. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores.

3.6.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 3.4.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.7. Observado o item 3.6, acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

3.8. Caso não seja atingido o montante mínimo para colocação dos CRI de 100% (cem por cento) no âmbito da Oferta Restrita ("Montante Mínimo"), este Termo se resolverá de pleno direito, tornando-se sem efeito e desvinculando automaticamente as partes, sem quaisquer ônus ou sanções, assim como a CCB, o Contrato de Cessão e o Contrato de Distribuição.

3.8.1. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização dos CRI pelos Investidores, atingido o Montante Mínimo, ou a exclusivo critério das partes, o que ocorrer primeiro.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1, abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme item 3.1 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e deduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período, sendo admitido ágio ou deságio ("Preço de Integralização").

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição ("Data de Integralização"), pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo. O Boletim de Subscrição também irá prever, observado o Prazo de Colocação, uma outra data para integralização dos CRI, caso até a Data de Integralização não tenha sido distribuída a totalidade dos CRI.

4.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. O cálculo do valor nominal unitário dos CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = Sdmant \times C$$

SDa = Valor nominal unitário dos CRI atualizado, antes do cômputo dos Juros Remuneratórios do mês. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Valor nominal unitário dos CRI relativo ao mês de emissão ou mês anterior, após a amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} ou \left((1+P)^{\frac{dcp}{dct}} \right) \right.$$

NI_k= Valor do número índice do IPCA/IBGE , divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da próxima Data de Aniversário inclusive, caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a Projeção (P);

NI_{k-1}= Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês anterior ao mês "k";

P = Caso o número índice NI_k ainda não esteja disponível, utilizar-se-á a projeção do IPCA/IBGE apurada pela Anbima para o mês em referência NI_k e, caso ainda não esteja disponível a projeção IPCA Anbima, utilizar-se-á a variação do número índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior ao mês em referência NI_k. A projeção será utilizada provisoriamente até a divulgação do número índice do mês em referência, desde que a divulgação do índice referente ao mês em referência ocorra até 4 (quatro) dias úteis antes da próxima data de aniversário. Caso a projeção seja utilizada para fins de apuração de pagamentos ou amortização extraordinária integral, não serão devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emitente, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão ou a de aniversário imediatamente anterior e data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo "dct" um número inteiro.

Considera-se data de aniversário o dia 16 de cada mês;

O primeiro pagamento dos CRI ocorrerá em 16 de novembro de 2011, portanto haverá incorporação de juros entre a data de emissão e 16 de outubro de 2011 inclusive.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

$$J_i = SDa \times (FJ - 1)$$

J_i = Valor unitário dos juros acumulados dos CRI na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido acima;

FJ = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$Fator\ de\ Juros = \left\{ \left[(i+1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

i = Juros Remuneratórios dos CRI, conforme definido no item 3.1.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a data de pagamento de juros ou incorporação de juros imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro;

dct = Número de dias corridos existente entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo dct um número inteiro.

5.3. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = SDa \times TA$$

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela Vigente.

5.3.1 A Tabela Vigente inicialmente será a constante do Anexo I deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora em função das amortizações extraordinárias parciais.

5.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 5 (cinco) dias corridos.

5.5.1 A prorrogação prevista no item 5.5 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 5 (cinco) dias corridos entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Em caso de Pagamento Antecipado ou qualquer outra forma de antecipação da totalidade dos Créditos Imobiliários, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta Centralizadora, alcançando, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, por escrito, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da realização do resgate antecipado dos CRI objeto do presente Termo.

6.2. A amortização extraordinária e/ou o resgate dos CRI, em decorrência de Vencimento Antecipado, Pagamento Antecipado ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, será realizada pelo valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de Juros Remuneratórios dos CRI, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na cláusula quinta, acima.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, nos jornais em que costuma publicar seus atos societários, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

a) Data base do relatório;
b) Dados Gerais:
   i. Securitizadora;
   ii. Emissão;
   iii. Série;
   iv. Valor Inicial Nominal por CRI na Data de Emissão (R$);
   v. Quantidade de CRI;
   vi. Valor Inicial Nominal da Série na Data de Emissão;
   vii. Data de Emissão dos CRI;
   viii. Data de Vencimento dos CRI;
   ix. Atualização Monetária; e
   x. Juros Remuneratórios.
c) Valor Atual por CRI:
   i. Principal;
   ii. Atualização Monetária;
   iii. Juros; e
   iv. Total.
d) Garantias e/ou Colaterais da Série:
   i. Valor Total de Fluxo Recebido pela Emissora nos Últimos 30 (trinta) dias corridos;
   ii. Valor Atual do Fundo de Reserva;
   iii. Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários;
   iv. Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários em Atraso (acima de noventa dias corridos); e
   v. Valor Atual Total dos Direitos Creditórios dados em Garantia;
   vi. Valor Atual Total dos Direitos Creditórios dados em Garantia que estejam em Atraso (acima de noventa dias corridos)

7.2.1.1. Considerando que a Emissora não será responsável pelas atividades operacionais de administração, cobrança e coleta dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, a prestação de informações referentes aos subitens (v) e (vi) acima depende da prestação de informações pela Devedora, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pela Devedora.

7.3. Adicionalmente ao relatório previsto no item 7.2 e seu subitem 7.2.1, observado a disposição da cláusula 5.1.2.1 da Cessão Fiduciária, a Emissora obriga-se a enviar relatórios mensais ao Agente Fiduciário, até o dia 30 (trinta) de cada mês, informando os valores oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis depositados no mês imediatamente anterior na Conta Centralizadora.

7.3.1. O Agente Fiduciário fará a verificação da Cessão Fiduciária de Recebíveis com base exclusivamente nos relatórios mensais enviados pela Emissora nos termos do item 7.3, acima, observando-se as condições dispostas na Cessão Fiduciária de Recebíveis. As Partes desde já concordam que o Agente Fiduciário limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do relatório.

7.3.2. A cobrança dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis ficará a cargo das Fiduciantes, nos termos dos Contratos, podendo, inclusive, contratar terceiros para realizar tais funções, desde que seja sob sua exclusiva responsabilidade. Embora a cobrança dos Direitos Creditórios fique a cargo das Fiduciantes, todos os pagamentos decorrentes dos mesmos serão direcionadas à Conta Centralizadora, conforme estipulado no Contrato de Cessão Fiduciária.

7.3.2.1. Caso haja execução e/ou liquidação do Patrimônio Separado, ficará a cargo da Emissora dos CRI contratar prestadores de serviços que façam este controle, ficando, nesta hipótese, o Agente Fiduciário eximido de qualquer controle sobre a cobrança dos Direitos Creditórios.

7.3.3. A qualquer momento, desde que de forma justificável, isto é, devido a exigências legais ou comprovação de erros no processo de cobrança, a Emissora poderá contratar empresa terceirizada para assumir a administração e cobrança de parte ou da totalidade dos Direitos Creditórios, às expensas da Devedora, devendo a Emissora apresentar dois orçamentos de empresas distintas para escolha da nova empresa pela Devedora.

7.3.4. Sem prejuízo do dever de diligência instituído pela lei e normas vigentes, o Agente Fiduciário não estará obrigado a realizar qualquer verificação de veracidade, suficiência, completude ou validade relacionada aos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, não cabendo ao Agente Fiduciário qualquer forma de conferência ou análise com relação a esta.

7.4. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório previsto na Instrução CVM nº 28 conforme modificada, 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.

7.5. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo.

7.5.1. A Emissora declara, ainda, que:

7.5.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários:

a) nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

b) nas exatas condições enunciadas no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

c) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Emissora passou a ser legítima credora da Devedora;

d) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo e seus anexos; e

e) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora e/ou da Cedente.

7.5.1.2. Quanto aos Direitos Creditórios:

a) nos exatos valores e nas condições enunciadas e/ou ressalvadas na Cessão Fiduciária de Recebíveis, e conforme declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiduciantes, os Direitos Creditórios encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Devedora e/ou das Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo; e

b) nas exatas condições enunciadas e ressalvas efetuadas na Cessão Fiduciária de Recebíveis, e conforme declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiduciantes, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios ou, ainda que indiretamente, o presente Termo.

7.5.1.3. Quanto à Emissão:

a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos os seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Cessão;

b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

7.6. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.6.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Titulares dos CRI, bem como informações pertinentes à Instrução CVM nº 476/09 e à Instrução CVM nº 414/04, suas alterações e aditamentos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu envio.

7.6.2. A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, extratos bancários e outros relatórios emitidos pela(s) instituição(ões) financeira(s) mantenedora(s) da Conta Centralizadora.

7.7. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e ao controle das Garantias oferecidas serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão.

7.8 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer evento de Vencimento Antecipado, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas.

7.9 A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a mesma tomar conhecimento de que qualquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, incompletas, imprecisas, incorretas ou insuficientes.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

8.1. Estão sendo constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão:

a) Cessão Fiduciária de Recebíveis;

b) Fundo de Reserva; e

c) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. A Cessão Fiduciária de Recebíveis, tratada na alínea "a" acima, tem por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, pelas Fiduciantes, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.

8.2.1. A Devedora e/ou as Fiduciantes, conforme o caso, deverão observar as obrigações referentes à manutenção da garantia de cessão fiduciária de recebíveis, nos termos e condições previstos na Cessão Fiduciária de Recebíveis.

8.3. Fundo de Reserva: Para fazer frente aos pagamentos das obrigações do Patrimônio Separado, a Emissora deverá constituir um Fundo de Reserva, na Conta Centralizadora, de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("Volume Inicial").

8.3.1. Mensalmente, o Fundo de Reserva será apurado pela Emissora, a qual verificará se o saldo do Fundo de Reserva deverá ser o menor valor entre: R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) e a próxima parcela de juros e amortização dos CRI ("Limite Mínimo").

8.3.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Limite Mínimo, a Emissora notificará a Devedora para que o Fundo de Reserva seja recomposto ao seu Limite Mínimo, em 3 (três) dias úteis.

8.3.3. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, administrados pelo Banco Mandatário; e (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Itaú S/A – Unibanco; (b) Banco BTG Pactual S/A; (c) Banco Bradesco S/A; (d) Banco Santander S/A; e/ou (e) Banco HSBC do Brasil S/A; ou, ainda, (iii) títulos públicos federais.

8.3.4. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Reserva serão imediatamente liberados para a Devedora.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias e sobre a Conta Centralizadora, constituindo os Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, sob Regime Fiduciário, e a Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias, incluindo 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 entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. 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 e demais encargos acessórios.

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

a) a custódia da CCI, envolvendo a guarda e conservação de via original da Escritura de Emissão, será realizada pela Instituição Custodiante;

b) a guarda e conservação dos documentos em vias originais que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e

c) 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) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora, e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) a emissão,

quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.5. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

10.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;

b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/83;

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 nº 6.404/76 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83;

d) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo; e,

e) que acompanhará a devida constituição das garantias da Emissão, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos do artigo 12, inciso IX, da Instrução CVM nº 28/83.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos 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) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;

c) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;

d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, que sejam comprovadamente recebidos, de forma inequívoca;

f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo;

g) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como a realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

i) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, justificando as razões de tal medida;

j) validar juntamente com a Emissora o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

k) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme estipulado no presente Termo; e

l) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Terceira, abaixo, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais no valor de R$ 12.000,00 (doze mil reais) sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização do primeiro CRI e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

10.4.1. A remuneração definida no item 10.4, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, 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 em atraso sujeito ao reajuste pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.3. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas "pro rata die", se necessário.

10.4.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição

Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.4.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

10.4.6. A remuneração referida no item 10.4, acima, não inclui as despesas mencionadas na cláusula décima terceira, abaixo.

10.4.7. A remuneração prevista no item 10.4 supra não inclui as despesas incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, 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 e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, sendo o prazo de 05 (cinco) Dias Úteis para pagamento das despesas incorridas ao Agente Fiduciário.

10.4.8. Em caso de inadimplemento financeiro pela Emissora, nos termos do item 10.4. acima, não sanados nos prazos previstos nos documentos da operação será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à atividades, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora, para assessoria aos titulares dos CRI em processo de renegociação das condições dos CRI requerido pela Emissora, bem como para (i) comparecimento em reuniões formais com Emissora e/ou titulares dos CRI e Assembleias Gerais de Titulares de CRI; e (ii) implementação das consequentes decisões tomadas pelos titulares de CRI.

10.4.9. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos titulares dos CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5. 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 dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI;

c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; ou

d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

10.9. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

11.3. A assembleia geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.3, acima:

a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;

b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou

c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.2. A assembleia geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

a) pelo Agente Fiduciário;

b) pela Emissora; ou

c) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.3. A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.4. À presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

a) ao Agente Fiduciário;

b) ao representante da Emissora;

c) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou

d) à pessoa designada pela CVM.

12.5. Sem prejuízo do disposto no item 12.6, abaixo, a Emissora 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.

12.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.7. 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, observado o disposto no item 12.8, abaixo.

12.7.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

12.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quoruns* de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da assembleia geral.

12.9. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os *quoruns* estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

12.10. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quoruns* de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Todas as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado serão arcadas diretamente pela Emissora, exclusivamente com recursos existentes na Conta Centralizadora, sendo elas:

a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado (inclusive da CCI), inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;

b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

c) as despesas com publicações, notificações, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 10.4.2, acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;

e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade, nos termos dos Documentos da Operação;

f) as despesas previstas no item 10.4, acima, e subitens, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;

g) as despesas incorridas pela Emissora com o depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

h) despesas com a atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de manutenção deste serviço pelos Investidores; e

i) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e,

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

13.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas

em assembleia geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea "b" do item 13.3, acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares do CRI, 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 Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(ii) IOF

Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 6% (seis por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou

repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuírem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos Investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

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

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

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido 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 à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, 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 anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressalvar 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 certificados de recebíveis

imobiliários 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.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

15.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE").

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nºs 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após

o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

c) Risco de crédito da Devedora: o risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas na CCB. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar as parcelas devidas em razão da CCB poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI;

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

e) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

f) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

g) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária total ou resgate antecipado dos CRI, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;

h) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

i) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;

j) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

k) Riscos de execução das obras do empreendimento: Existe o risco de as obras dos empreendimentos listados no Anexo I aos Termos de Adesão não serem concluídas, no todo ou parte, durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a solvência dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária;

l) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis: Existe o risco de os Loteamentos, serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, os Direitos Creditórios e o adimplemento dos CRI;

m) Ausência de Procedimento de *Due Diligence*: a situação da Devedora, das Fiduciantes, dos Créditos Imobiliários, dos Contratos de Parceria, bem como dos respectivos Direitos Creditórios não foram objeto de procedimento de *due diligence*, de modo que os potenciais Investidores deverão realizar a sua própria investigação antes de tomar uma decisão de investimento. A ocorrência ou a existência de qualquer pendência, constrição, ônus ou gravame de qualquer natureza em relação a tais quesitos pode impactar diretamente na capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Direitos Creditórios, ou ainda, a exequibilidade das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. Nesta hipótese, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser prejudicado, caso os recursos do Patrimônio Separado sejam insuficientes para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor.

n) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo, no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis.

18.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo 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.

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

18.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles

relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

18.5 O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Devedora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28/83, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES

19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes no preâmbulo deste Termo, ou para outros que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

19.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas (i) sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax ou por telegrama, nos endereços mencionados neste Termo ou (ii) por correio eletrônico, com confirmação eletrônica de recebimento, para os Investidores que assim optarem, devendo ser encaminhadas aos endereços eletrônicos que venham a ser oportunamente informados por tais Investidores. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI

20.1. Decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição dos CRI, a Emissora poderá, a seu critério, propor o desdobramento dos CRI com o objetivo de reduzir o seu valor nominal unitário, na data que venha a ser determinada pela Emissora ("Desdobramento"), desde que, cumulativamente, sejam atendidos os seguintes requisitos:

a) inexistência de inadimplemento financeiro perante os Titulares dos CRI;
b) atendimento aos requisitos do artigo 6º da Instrução CVM nº 414/04;
c) atendimento aos requisitos dos §§ 6º e 7º do artigo 7º da Instrução CVM nº 414/04;
d) regularidade do registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM; e
e) aprovação do Desdobramento pela maioria simples dos Titulares dos CRI em circulação, reunidos em assembleia geral convocada para este fim, nos termos da cláusula décima segunda, acima.

20.2. O Desdobramento terá como consequência o aumento da quantidade vigente de CRI, em função do desdobramento de cada unidade de CRI em novas unidades de CRI, gerando, portanto, o aumento proporcional da quantidade de CRI titulada por cada Investidor e não alterando, de nenhuma forma, o valor total do investimento de cada titular de CRI.

20.3. A Emissora informará, por meio de aviso publicado na forma do item 7.1, acima, o desdobramento dos CRI que preencher os requisitos elencados no item 20.1, acima, bem como a data a partir da qual tais CRI passarão a ter o novo valor nominal unitário. Antes da data de realização da assembleia geral referida na alínea "e" do item 20.1, acima, a Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário todos os documentos que evidenciem a satisfação dos requisitos elencados acima.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: ARBITRAGEM

21.1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Termo será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96.

21.2. A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio São Paulo – AmCham ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as partes adotam e declaram conhecer.

21.2.1. As especificações dispostas neste Termo têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

21.3. A parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Termo. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

21.4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

21.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

21.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

21.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

21.8. A parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

21.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas partes.

21.9.1. As partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Termo, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar procedimento de mediação.

21.10. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.11. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Termo, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

O presente Termo é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 16 de agosto de 2011.

GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome:
Cargo:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Flávio D. Aguetoni
Cargo: Viviane Rodrigues — Procurador
Diretora

Testemunhas:

Nome: Viviane Takaishi
RG nº: RG. 25.741.710-2
CPF/MF nº: CPF. 297.714.728-44

Nome:
RG nº: Victor Pacífico Homem
CPF/MF nº: CPF: 366.594.718-98

ANEXO I – CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Curva de Amortização CRI

P	Data	% AMT	P	Data	% AMT
01	16/09/2011	0,0000%	46	16/06/2015	0,9545%
02	16/10/2011	0,0000%	47	16/07/2015	1,4226%
03	16/11/2011	1,1792%	48	16/08/2015	0,9553%
04	16/12/2011	1,0985%	49	16/09/2015	0,6095%
05	16/01/2012	1,1002%	50	16/10/2015	0,5882%
06	16/02/2012	1,0519%	51	16/11/2015	0,5776%
07	16/03/2012	1,0638%	52	16/12/2015	0,5754%
08	16/04/2012	1,0852%	53	16/01/2016	0,6494%
09	16/05/2012	1,1270%	54	16/02/2016	0,5873%
10	16/06/2012	1,6153%	55	16/03/2016	0,5938%
11	16/07/2012	1,7055%	56	16/04/2016	0,6035%
12	16/08/2012	1,2517%	57	16/05/2016	0,6061%
13	16/09/2012	1,0434%	58	16/06/2016	0,9484%
14	16/10/2012	1,0256%	59	16/07/2016	1,4563%
15	16/11/2012	1,0472%	60	16/08/2016	0,8804%
16	16/12/2012	1,0341%	61	16/09/2016	0,5267%
17	16/01/2013	1,0770%	62	16/10/2016	0,5165%
18	16/02/2013	1,0489%	63	16/11/2016	0,5114%
19	16/03/2013	1,0708%	64	16/12/2016	0,5137%
20	16/04/2013	1,0869%	65	16/01/2017	0,6006%
21	16/05/2013	1,1890%	66	16/02/2017	0,5310%
22	16/06/2013	1,6774%	67	16/03/2017	0,5393%
23	16/07/2013	1,8053%	68	16/04/2017	0,5478%
24	16/08/2013	1,3319%	69	16/05/2017	0,5564%
25	16/09/2013	1,0304%	70	16/06/2017	0,9259%
26	16/10/2013	0,9676%	71	16/07/2017	1,4824%
27	16/11/2013	0,9022%	72	16/08/2017	0,9330%
28	16/12/2013	0,8033%	73	16/09/2017	0,6098%
29	16/01/2014	0,6840%	74	16/10/2017	0,6198%
30	16/02/2014	0,5499%	75	16/11/2017	0,6301%
31	16/03/2014	0,5501%	76	16/12/2017	0,6348%
32	16/04/2014	0,5588%	77	16/01/2018	0,7315%
33	16/05/2014	0,5677%	78	16/02/2018	0,6577%
34	16/06/2014	0,8560%	79	16/03/2018	0,6688%
35	16/07/2014	1,3108%	80	16/04/2018	0,6802%
36	16/08/2014	0,8768%	81	16/05/2018	0,6868%
37	16/09/2014	0,6209%	82	16/06/2018	1,0945%
38	16/10/2014	0,5881%	83	16/07/2018	1,7096%
39	16/11/2014	0,5904%	84	16/08/2018	1,1125%
40	16/12/2014	0,6000%	85	16/09/2018	0,7587%
41	16/01/2015	0,6696%	86	16/10/2018	0,7724%
42	16/02/2015	0,6142%	87	16/11/2018	0,7819%
43	16/03/2015	0,6243%	88	16/12/2018	0,7962%
44	16/04/2015	0,6346%	89	16/01/2019	0,8953%
45	16/05/2015	0,6452%	90	16/02/2019	0,8189%

Curva de Amortização CRI

P	Data	% AMT	P	Data	% AMT
91	16/03/2019	0,8341%	136	16/12/2022	1,7036%
92	16/04/2019	0,8498%	137	16/01/2023	1,8916%
93	16/05/2019	0,8637%	138	16/02/2023	1,8044%
94	16/06/2019	1,3209%	139	16/03/2023	1,8563%
95	16/07/2019	1,9726%	140	16/04/2023	1,9108%
96	16/08/2019	1,3209%	141	16/05/2023	1,9573%
97	16/09/2019	0,9142%	142	16/06/2023	2,8862%
98	16/10/2019	0,9062%	143	16/07/2023	4,1026%
99	16/11/2019	0,9047%	144	16/08/2023	3,0588%
100	16/12/2019	0,9095%	145	16/09/2023	2,3085%
101	16/01/2020	0,9945%	146	16/10/2023	2,3872%
102	16/02/2020	0,9192%	147	16/11/2023	2,4707%
103	16/03/2020	0,9372%	148	16/12/2023	2,5592%
104	16/04/2020	0,9557%	149	16/01/2024	2,8342%
105	16/05/2020	0,9681%	150	16/02/2024	2,7293%
106	16/06/2020	1,4930%	151	16/03/2024	2,8259%
107	16/07/2020	2,2281%	152	16/04/2024	2,9379%
108	16/08/2020	1,5219%	153	16/05/2024	3,0578%
109	16/09/2020	1,0778%	154	16/06/2024	4,4063%
110	16/10/2020	1,1007%	155	16/07/2024	6,1842%
111	16/11/2020	1,1243%	156	16/08/2024	4,8078%
112	16/12/2020	1,1487%	157	16/09/2024	3,8337%
113	16/01/2021	1,2698%	158	16/10/2024	4,0120%
114	16/02/2021	1,1992%	159	16/11/2024	4,2224%
115	16/03/2021	1,2262%	160	16/12/2024	4,4537%
116	16/04/2021	1,2541%	161	16/01/2025	5,0125%
117	16/05/2021	1,2830%	162	16/02/2025	4,9984%
118	16/06/2021	1,9019%	163	16/03/2025	5,3153%
119	16/07/2021	2,6146%	164	16/04/2025	5,6711%
120	16/08/2021	1,8150%	165	16/05/2025	6,0688%
121	16/09/2021	1,2538%	166	16/06/2025	8,6412%
122	16/10/2021	1,2384%	167	16/07/2025	12,5977%
123	16/11/2021	1,2164%	168	16/08/2025	10,7553%
124	16/12/2021	1,2342%	169	16/09/2025	9,4901%
125	16/01/2022	1,3767%	170	16/10/2025	10,5768%
126	16/02/2022	1,2944%	171	16/11/2025	11,9489%
127	16/03/2022	1,3248%	172	16/12/2025	13,7093%
128	16/04/2022	1,3563%	173	16/01/2026	16,8634%
129	16/05/2022	1,3890%	174	16/02/2026	19,1068%
130	16/06/2022	2,1102%	175	16/03/2026	20,1111%
131	16/07/2022	3,0161%	176	16/04/2026	21,8380%
132	16/08/2022	2,1778%	177	16/05/2026	24,5054%
133	16/09/2022	1,5736%	178	16/06/2026	43,6015%
134	16/10/2022	1,6151%	179	16/07/2026	99,5529%
135	16/11/2022	1,6584%	180	16/08/2026	100,0000%

ANEXO II – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI PARA OS FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede no Município do São Paulo, Estado do São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário nº SC004, série 0001 ("CCI"), emitida por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado em 16 de agosto de 2011 ("Escritura de Emissão"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 5ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Gaia Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 28 8, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 16 de agosto de 2011 entre a Emissora e a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de Agente Fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se registrado e custodiada, respectivamente nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 16 de agosto de 2011.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Instituição Custodiante