

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 18ª E 19ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.947, piso superior, Pinheiros, CEP 05401-350, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora"; e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário";

CONSIDERANDO QUE:

- a) a Send Empreendimentos e Participações Ltda., com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 21º andar, conjunto 211, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.001.679/0001-69, na Cidade de São Paulo e no Estado de São Paulo ("Cedente") e a Xar Administradora e Incorporadora Ltda., com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 22º andar, conjunto 2, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.017.664/0001-66, na Cidade de São Paulo e no Estado de São Paulo ("Devedora") firmaram, nesta data, o *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças* ("Compromisso de Venda e Compra"), por meio do qual a Cedente comprometeu-se a vender à Devedora, e esta comprometeu-se a comprar daquela, a fração ideal correspondente a 48,00% (quarenta e oito centésimos por cento) do empreendimento imobiliário denominado Parque Shopping Barueri, objeto da matrícula n.º 146.512, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo (respectivamente, "Fração Ideal" e "Empreendimento");
- b) em decorrência da celebração do Compromisso de Venda e Compra, a Devedora obrigou-se, inclusive, mas não exclusivamente, ao pagamento à Credora (i) do preço de aquisição da Fração Ideal e (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude do Compromisso de Venda e Compra, incluindo todos os seus acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Compromisso de Venda e Compra (sendo os direitos creditórios mencionados nos subitens "i" e "ii" acima doravante denominados "Créditos Imobiliários");
- c) a Cedente emitiu, nesta data, uma cédula de crédito imobiliário integral, representativa dos Créditos Imobiliários ("CCI"), mediante a celebração de *Instrumento Particular de Emissão de*

13
↓
X

Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural
("Escritura de Emissão de CCI");

- d) por meio da celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão de Créditos"), firmado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora, a Devedora e a General Shopping Brasil S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.º 2.466, 22º andar, conjunto 221, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.764.621/0001-53 ("Fiadora"), a Cedente cedeu à Emissora a CCI representativa dos Créditos Imobiliários;
- e) 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 do Compromisso de Venda e Compra, notadamente o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as demais obrigações assumidas pela Cedente no âmbito do Contrato de Cessão de Créditos, notadamente as obrigações de pagamento da Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão de Créditos ("Obrigações Garantidas"), a Cedente e a Devedora comprometeram-se a constituir em favor da Fiduciária, as seguintes garantias, sem prejuízo de outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas: (i) a alienação, em caráter fiduciário, da propriedade da Fração Ideal do Empreendimento, a ser formalizada por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel Em Garantia e Outras Avenças* ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), (b) fiança outorgada pela Fiadora nos termos do Contrato de Cessão de Créditos ("Fiança"), e (c) cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da exploração comercial da Fração Ideal do Empreendimento, mediante a celebração de *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* (respectivamente, "Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis") (sendo a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiança e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, quando em conjunto, doravante denominadas "Garantias");
- f) a Emissora tem a intenção de emitir, sob regime fiduciário, os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") objeto deste Termo de Securitização, com lastro na CCI, por meio e nos termos deste Termo de Securitização; e
- g) os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da emissão e venda dos CRI no mercado de capitais serão transferidos pela Emissora à Cedente, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriores ("Lei nº 9.514/97"), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e alterações posteriores ("Instrução CVM nº 414") e a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e alterações posteriores ("Instrução CVM nº 476"), conforme os termos e condições a seguir descritos:

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:

<u>"Agência de Classificação de Risco"</u> :	É a Fitch Ratings Brasil LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro nº 20, sala 401B, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33, devidamente autorizada a prestar os serviços de classificação de risco;
<u>"Alienação Fiduciária"</u> :	É a alienação, em caráter fiduciário, da propriedade da Fração Ideal do Empreendimento, a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>"Boletins de Subscrição"</u> :	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;
<u>"CCI"</u> :	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Cedente sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Compromisso de Venda e Compra, constante do Anexo I a este Termo;
<u>"Cedente"</u> :	A Send Empreendimentos e Participações Ltda. , com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 21º andar, conjunto 211, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.001.679/0001-69, na Cidade de São Paulo e no Estado de São Paulo;
<u>"Cessão Fiduciária de Recebíveis"</u> :	A cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da exploração comercial da Fração Ideal do Empreendimento, mediante a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<u>"Cessionário" ou "Emissora"</u> :	A Habitasec Securitizadora S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

- "CETIP":** A **CETIP S.A. – Mercados Organizados**, 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, n.º 230, 11º andar, CEP 20031-170;
- "Compromisso de Venda e Compra":** o *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças*, por meio do qual a Cedente comprometeu-se a vender à Devedora, e esta comprometeu-se a comprar daquela, a Fração Ideal do Empreendimento;
- "Conta Centralizadora":** A conta corrente nº 67.712-3, Agência nº 0262, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos para pagamento dos CRI;
- "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":** O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* firmado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora e o Agente Fiduciário, por meio do qual a Fração Ideal foi alienada fiduciariamente à Emissora, entre outras avenças;
- "Contrato de Cessão de Créditos":** 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 representados pela CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora, entre outras avenças;
- "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis":** O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre a Emissora, a Devedora, a Cedente, a Fiadora e o Agente Fiduciário, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- "Contrato de Distribuição":** O *Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado, nesta data, entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora, a Cedente e a Fiadora, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI nos termos da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476;
- "Contratos de Locação":** São os contratos de locação das Lojas;
- "Coordenador Líder":** A **SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A.**, sociedade

anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.335, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40;

"Créditos Imobiliários":

Têm o significado que lhes é atribuído no Considerando (b);

"Créditos Locatícios":

São todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulado pela Devedora em decorrência da exploração econômica da Fração Ideal do Empreendimento, o que inclui, mas não se limita a, principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, exceto pela exploração comercial de estacionamentos em áreas do Empreendimento, objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, decorrente: (a) da locação ou sublocação dos Lojas, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, celebrados ou a serem celebrados com os Lojistas; (b) da exploração comercial das áreas comuns, se e quando houver a exploração onerosa destas áreas, excluindo os respectivos estacionamentos; (c) da cessão de uso de infraestrutura das Lojas, conforme o caso; (d) dos pagamentos realizados por terceiros (inclusive Lojistas) a título de *res sperata*, assim entendida como a importância paga como retribuição pelos estudos técnicos procedidos pela Devedora, envolvendo pesquisas de mercado, estudos de viabilidade econômica, de projetos e de alocação do *tenant mix*, garantia de reserva de espaço e direito de participar da estrutura organizacional do Empreendimento; e, (e) das indenizações por sinistros ou relativas a desapropriação total ou parcial do Empreendimento, incluindo principal e acessórios.

"CRI":

Os certificados de recebíveis imobiliários, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414/04;

"CRI Juniores":

Os CRI integrantes da 19ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais são subordinados em relação aos CRI Seniores, no recebimento de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo de Securitização;

"CRI Seniores":

Os CRI integrantes da 18ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora,

os quais possuem preferência em relação aos CRI Juniores, no recebimento de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo de Securitização;

- "CVM":** A Comissão de Valores Mobiliários;
- "Data de Emissão dos CRI":** 10 de novembro de 2012;
- "Data de Vencimento Final dos CRI Juniores":** 10 de novembro de 2024;
- "Data de Vencimento Final dos CRI Seniores":** 10 de fevereiro de 2024;
- "Devedora":** A Xar Administradora E Incorporadora Ltda., com sede na Avenida Angélica, nº 2.466, 22º andar, conjunto 2, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.017.664/0001-66, na Cidade de São Paulo e no Estado de São Paulo, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários;
- "Dia Útil":** Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
- "Documentos da Operação":** O Compromisso de Venda e Compra, o Contrato de Cessão de Créditos, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Escritura de Emissão de CCI, o presente Termo de Securitização, 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":** 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
- "Empreendimento":** Empreendimento imobiliário denominado Parque Shopping Barueri, objeto da matrícula n.º 146.512, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo;
- "Escritura de Emissão de CCI":** É o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, celebrado, nesta data, entre a Cedente e a Instituição Custodiante;

" <u>Fiadora</u> ":	É a General Shopping Brasil S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.º 2.466, 22º andar, conjunto 221, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.764.621/0001-53;
" <u>Fiança</u> ":	Fiança outorgada pela Fiadora nos termos do Contrato de Cessão de Créditos;
" <u>Fração Ideal</u> ":	A fração ideal correspondente a 48,00% (quarenta e oito centésimos por cento) do Empreendimento;
" <u>Garantias</u> ":	Têm o significado que lhes é atribuído no Considerando (e);
" <u>IOF</u> ":	É o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
" <u>Instituição Custodiante</u> " e " <u>Agente Fiduciário</u> ":	A Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
" <u>Instrução CVM nº 28</u> ":	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;
" <u>Instrução CVM nº 409</u> ":	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;
" <u>Instrução CVM nº 414</u> ":	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;
" <u>Instrução CVM nº 476</u> ":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
" <u>Investidor(es)</u> " ou " <u>Titular(es) dos CRI</u> ":	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	É o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, conforme publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

<u>"JUCESP"</u>	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>"Lei nº 6.404/76"</u> :	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>"Lei nº 9.307/96"</u> :	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
<u>"Lei nº 9.514/97"</u> :	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;
<u>"Lei nº 10.931/04"</u> :	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, <i>inter alia</i> , sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;
<u>"Lojas"</u> :	Salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário, painéis e demais espaços destinados à exploração comercial, inclusive em decorrência de expansões, do Empreendimento;
<u>"Lojistas"</u> :	São os locatários das Lojas;
<u>"Obrigações Garantidas"</u> :	Têm o significado que lhes é atribuído no Considerando (e);
<u>"Oferta Restrita"</u> :	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476;
<u>"Ordem de Prioridade de Pagamentos"</u> :	A ordem de prioridade na aplicação dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos dos itens 8.4 e 8.5 deste Termo;
<u>"Operação"</u>	É a emissão dos CRI, objeto deste Termo de Securitização, com lastro na CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>"Pagamento Antecipado"</u> :	O pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conforme os termos e condições estabelecidos no Compromisso de Venda e Compra;

- "Patrimônio Separado"**: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, e pela Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos Proprietários;
- "Prazo de Colocação"**: A colocação dos CRI deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da Data de Emissão dos CRI, podendo ser encerrada 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"**: É 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 (i) para os CRI Seniores, pela atualização monetária e pelos juros remuneratórios estabelecidos no item 3.1 "g" abaixo; e (ii) para os CRI Juniores, pela atualização monetária e pelos juros remuneratórios estabelecidos no item 3.2 "g" abaixo;
- "Servicer"**: É a **HabitaFácil Participações e Negócios Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.228.637/0001-04, com sede na Avenida Rebouças, 2947 Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05401-350;
- "Subordinação"**: A subordinação do pagamento dos CRI Juniores ao pagamento dos CRI Seniores, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, sendo que a Subordinação também significará a proporção percentual entre (i) o saldo devedor dos CRI Juniores; e (ii) o saldo devedor total dos CRI.
- "Subordinação Inicial"**: A Subordinação na Data de Emissão dos CRI, a qual corresponde a 20,00% (vinte por cento).
- "Tabela Vigente"**: A curva de amortização dos CRI. Inicialmente, a tabela vigente é a tabela constante do Anexo II, que poderá ser alterada ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI;

<u>"Valor da Cessão":</u>	O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, no montante de R\$ 65.603.811,34 (sessenta e cinco milhões, seiscentos e três mil, oitocentos e onze reais e trinta e quatro centavos), na Data de Emissão dos CRI;
<u>"Valor Nominal Unitário":</u>	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto no item 3.1 "e" para os CRI Seniores e no item 3.2 "e" para os CRI Juniores; e
<u>"Vencimento Antecipado":</u>	O vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, e, assim, dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que poderá ser declarado pela Emissora, na ocorrência das hipóteses indicadas no item 3.11 deste Termo de Securitização.

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 18ª e a 19ª séries de sua 1ª emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes do Compromisso de Venda e Compra, com valor nominal total de R\$ 67.603.811,32 (sessenta e sete milhões, seiscentos e três mil, oitocentos e onze reais e trinta e dois centavos), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão de Créditos.

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 de CCI.

2.3.1. A Escritura de Emissão de CCI 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 de Securitização, 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 III a este Termo.

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

2.5 Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados pelo seu valor nominal, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

Da Identificação dos CRI

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

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 18ª;
- c) Quantidade de CRI Seniores: 178 (cento e setenta e oito);
- d) Valor Global da Série: R\$ 54.083.048,30 (cinquenta e quatro milhões, oitenta e três mil e quarenta e oito reais e trinta centavos), na Data de Emissão dos CRI;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 303.837,35 (trezentos e três mil, oitocentos e trinta e sete reais e trinta e cinco centavos), na Data de Emissão dos CRI;
- f) Prazo Total: 4.109 (quatro mil, cento e dezenove) dias;
- g) Remuneração:
 - a. Atualização Monetária: mensal, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo; e
 - b. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 6,000% (seis por cento) ao ano, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo;
- h) Periodicidade de Pagamento de Amortização do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente e acrescido dos Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II a este Termo, sendo o primeiro pagamento de juros remuneratórios e amortização devido em 10 de dezembro de 2012 e o último na Data de Vencimento Final dos CRI Seniores;
- i) Regime Fiduciário: Sim;
- j) Garantia Flutuante: Não;
- k) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- l) Data de Emissão dos CRI Seniores: 10 de novembro de 2012;
- m) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- n) Data de Vencimento Final dos CRI Seniores: 10 de fevereiro de 2024;
- o) Curva de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II.

3.2. Os CRI Juniores da presente Emissão possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 19ª;
- c) Quantidade de CRI Juniores: 44 (quarenta e quatro);



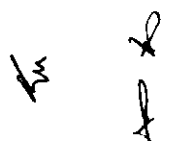
- d) Valor Global da Série: R\$ 13.520.762,20 (treze milhões, quinhentos e vinte mil, setecentos e sessenta e dois reais e vinte centavos), na Data de Emissão dos CRI;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 307.290,05 (trezentos e sete mil, duzentos e noventa reais e cinco centavos), na Data de Emissão dos CRI;
- f) Prazo Total: 4.383 (quatro mil, trezentos e oitenta e três) dias;
- g) Remuneração:
 - a. Atualização Monetária: mensal, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo; e
 - b. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 9,7966% (nove inteiros e sete mil, novecentos e sessenta e seis décimos de milésimos) ao ano, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo;
- h) Periodicidade de Pagamento de Amortização do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente e acrescido dos Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II a este Termo, sendo o primeiro pagamento de juros remuneratórios e amortização devido em 10 de dezembro de 2012 e o último na Data de Vencimento Final dos CRI Juniores;
- i) Regime Fiduciário: Sim;
- j) Garantia Flutuante: Não;
- k) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- l) Data de Emissão dos CRI Juniores: 10 de novembro de 2012;
- m) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- n) Data de Vencimento Final dos CRI Juniores: 10 de novembro de 2024;
- o) Curva de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II.

3.2.1. De acordo com os termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, o pagamento do valor principal dos CRI Juniores, conforme descritos no item 3.2 acima, está subordinado ao pagamento da totalidade do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI Seniores, conforme descritos no item 3.1 acima.

3.3. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI decorrente do 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 de Securitização, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

Da Forma de Distribuição dos CRI

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.



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

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 e do artigo 4º, da Instrução CVM nº 476, 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 deverão subscrever, 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, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores e subscritos 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 nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição constante do Anexo I ao Contrato de Distribuição, 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.

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, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados 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.

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 dos CRI pelos investidores.

3.6.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 3.5.1 acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 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.

3.8. Os CRI possuirão classificação risco a ser realizada pela Agência de Classificação de Risco. Os CRI serão objeto de análise pela Agência de Classificação de Risco, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias da Data de Emissão dos CRI. O relatório de classificação de risco deverá ser disponibilizado uma única vez ao Agente Fiduciário e aos investidores, assim que seja disponibilizado pela Agência de Classificação de Risco, sendo, expressamente, excluída a obrigação de sua atualização, nos termos do §7º, do Art. 7º da Instrução CVM nº 414.

Da Recompra Compulsória e Multa Indenizatória

3.9. Recompra Compulsória: Caso ocorra qualquer um dos eventos relacionados abaixo, a Emissora poderá retroceder à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, cedidos por meio do presente Contrato de Cessão, no estado em que se encontrarem, sendo que a Cedente, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os referidos Créditos Imobiliários e ficará obrigada a pagar à Emitente, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o valor correspondente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários cedidos ("Recompra Compulsória").

- (a) descumprimento pela Cedente ou pela Fiadora de qualquer uma de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão de Créditos ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de 2 (dois) dias úteis, para as obrigações pecuniárias, e de até 30 (trinta) dias, para as obrigações não pecuniárias, prazos esses contados do recebimento, pela parte infratora, de notificação enviada pela Emissora nesse sentido;
- (b) se os recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis não forem suficientes para o atendimento ao Montante Mínimo Mensal, sem que a Devedora, a Cedente e/ou a Fiadora realizem o reforço da referida garantia, conforme o estabelecido no item 4.3.2 e seguintes do Contrato de Cessão;
- (c) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Cedente, da Fiadora ou de qualquer sociedade que seja controlada, coligada ou sob controle comum da Cedente ("Afilias"), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Cedente, a Fiadora ou qualquer das Afilias ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua

concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Cedente, a Fiadora ou qualquer das Afiliadas tiver sua falência ou insolvência civil decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;

- (d) se houver qualquer processo de reestruturação societária da Cedente, da Fiadora ou de qualquer das Afiliadas sem a prévia e expressa anuência dos titulares do Cessionário, que afete material e negativamente a condição econômico-financeira ou de crédito da Cedente;
- (e) se forem prestadas pela Cedente e/ou pela Fiadora informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas no Contrato de Cessão de Créditos em algum aspecto relevante e que não tiverem sido sanadas, quando possível, no prazo de 30 (trinta) dias;
- (f) se houver inadimplência não sanada nos prazos previstos nos respectivos instrumentos ou se houver vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias de valor individual ou cumulativo superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) da Cedente ou das Afiliadas, em quaisquer operações financeiras contratadas junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional;
- (g) se houver inadimplência não sanada nos prazos previstos nos respectivos instrumentos ou se houver vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias de valor individual ou cumulativo superior a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) da Fiadora, em quaisquer operações financeiras fechadas junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional;
- (h) se a Cedente ou as Afiliadas vierem a sofrer protesto legítimo de título em valor individual ou cumulativo superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), dentro do prazo de existência dos Créditos Imobiliários, exceto se, no prazo de até 03 (três) dias úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial adequada para anulação ou sustação de seus efeitos; (ii) o protesto foi cancelado ou; (iii) o valor do(s) título(s) protestados(s) foi depositado em juízo;
- (i) se a Fiadora vier a sofrer protesto legítimo de título em valor individual ou cumulativo superior a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), dentro do prazo de existência dos Créditos Imobiliários, exceto se, no prazo de até 03 (três) dias úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial adequada para anulação ou sustação de seus efeitos; (ii) o protesto foi cancelado ou; (iii) o valor do(s) título(s) protestados(s) foi depositado em juízo;
- (j) não apresentação do comprovante de registro da Alienação Fiduciária da Fração Ideal no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

3.9.1. Em qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Cessionária continuará tendo direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, enquanto não pago o valor de Recompra Compulsória pela Cedente.

3.9.2. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente pagará o valor de Recompra Compulsória no prazo de até 2 (dois) dias úteis a contar do envio de notificação realizada pela Emissora, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, mediante transferência eletrônica de recursos em fundos imediatamente disponíveis, a crédito na Conta Centralizadora.

3.9.3. Pago o valor de Recompra Compulsória, a Cessionária transferirá a titularidade dos Créditos Imobiliários cedidos por meio do Contrato de Cessão de Créditos, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data do referido pagamento.

3.9.4. A obrigação de Recompra Compulsória prevista nos itens acima, configura-se um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que, nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente obrigou-se de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Cessionária o valor de Recompra Compulsória, na ocorrência de um evento de Recompra Compulsória previsto no item 3.9 acima, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

3.10. Multa Indenizatória: A Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, responde pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários até que todos os Créditos Imobiliários tenham sido integralmente quitados, de modo que a Cedente pagará à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão, caso os Créditos Imobiliários venham a deixar de existir, no todo ou em parte ("Evento de Multa Indenizatória"), uma multa correspondente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários cedidos ("Multa Indenizatória").

3.10.1. Na hipótese do item 3.10 acima, conforme o estabelecido no Contrato de Cessão, a Cedente deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento de notificação enviada pela Emissora, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, noticiando a ocorrência do Evento de Multa Indenizatória ("Notificação de Evento de Multa Indenizatória"), realizar o pagamento da Multa Indenizatória em moeda corrente, mediante transferência eletrônica de recursos em fundos imediatamente disponíveis, a crédito na Conta Centralizadora.

3.10.2. A obrigação de Multa Indenizatória prevista nesta cláusula configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que, nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Emissora a Multa Indenizatória, na ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, independentemente da existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, ou mesmo do estado em que tais Créditos Imobiliários se encontrarem.

Do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

3.11. Serão consideradas automaticamente vencidas todas as obrigações assumidas pela Devedora, tornando-se imediatamente exigível o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, em favor da Emissora, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na hipótese de ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos:

- a) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Devedora ou de suas Afiliadas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora ou qualquer de suas Afiliadas ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Devedora ou qualquer das Afiliadas tiver sua falência ou insolvência civil decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;
- b) se houver qualquer processo de reestruturação societária da Devedora ou de qualquer das Afiliadas sem a prévia e expressa anuência do titular dos Créditos Imobiliários decorrentes do Compromisso de Venda e Compra, que afete material e negativamente a condição econômico-financeira ou de crédito da Devedora;
- c) se a Devedora deixar de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária, e o referido descumprimento não for sanado no prazo de 2 (dois) dias úteis ou, ainda, qualquer obrigação não pecuniária, e o referido descumprimento não for sanado no prazo de 30 (trinta) dias, principal ou acessória, decorrente do Compromisso de Venda e Compra;
- d) se houver inadimplência não sanada nos prazos previstos nos respectivos instrumentos ou se houver vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias de valor individual ou cumulativo superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) da Devedora ou das Afiliadas, em quaisquer operações financeiras fechadas junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional;
- e) se forem prestadas pela Devedora informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas no Compromisso de Venda e Compra em algum aspecto relevante e que não tiverem sido sanadas, quando possível, no prazo de 30 (trinta) dias;
- f) se for movida qualquer espécie de ação administrativa ou judicial contra a Devedora ou qualquer das Afiliadas, que afete direta e inequivocamente qualquer dos bens ou direitos dados em garantia aos Créditos Imobiliários (desde que de forma material, considerando-se o valor total dos Créditos Imobiliários e dos bens e/ou direitos afetados), ou caso os bens ou direitos dados em garantia aos Créditos Imobiliários se tornem inúteis, inábeis ou impróprios para garantir as obrigações e, em quaisquer das hipóteses aqui descritas, os referidos bens e direitos dados em garantia dos Créditos Imobiliários não tenham sido substituídos ou reforçados, nos termos dos respectivos instrumentos que constituem as referidas garantias;

- g) se a Devedora ou as Afiliadas vierem a sofrer protesto legítimo de título em valor individual ou cumulativo superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), dentro do prazo de existência dos Créditos Imobiliários, exceto se, no prazo de até 03 (três) dias úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial adequada para anulação ou sustação de seus efeitos; (ii) o protesto foi cancelado ou; (iii) o valor do(s) título(s) protestados(s) foi depositado em juízo;
- h) se ocorrer qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro, ou demais legislações aplicáveis;
- i) se ocorrer a alienação, oneração ou qualquer espécie de transferência da Fração Ideal, sem a prévia e expressa anuência do titular dos Créditos Imobiliários, exceto o disposto no Compromisso de Venda e Compra;
- j) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Empreendimento, em valor cumulativo superior R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se a exigibilidade desses créditos estiver suspensa;
- k) se os bens dados em garantia forem onerados, gravados, alienados ou oferecidos em garantia a terceiros, sob qualquer forma;
- l) se por qualquer motivo o Contrato de Cessão de Créditos vier a ser resolvido; e
- m) se a Cedente e a Devedora não apresentarem à Emissora, dentro do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do Compromisso de Venda e Compra, cópia simples dos seguintes documentos:
 - (i) Ata de Reunião de Sócios da Cedente autorizando (1) a Operação, bem como a concessão da Alienação Fiduciária de Imóvel e (2) a venda da Fração Ideal, devidamente arquivada na JUCESP;
 - (ii) Ata de Reunião do Conselho de Administração da Fidora autorizando a concessão da Fiança, devidamente arquivada na JUCESP; e
 - (iii) Ata de Reunião de Sócios da Devedora autorizando a Operação, bem como a concessão da Cessão Fiduciária de Recebíveis objeto da emissão dos CRI como garantia da Operação, devidamente arquivada na JUCESP.

Das Condições Resolutivas da Cessão

3.12. O Contrato de Cessão de Créditos está sujeito a condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, a qual consiste no decurso do prazo de até 90 (noventa) dias corridos a contar da data de verificação cumulativa das Condições Precedentes da Cessão (abaixo definidas), sem que seja realizado o pagamento do Valor da Cessão, pela Emissora ("Condição Resolutiva da Cessão").

3.13. Condições Precedentes da Cessão: O pagamento do Valor da Cessão será realizado pela Cedente após o cumprimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) celebração do Compromisso de Venda e Compra, do Contrato de Cessão de Créditos, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;
- (ii) registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das localidades das sedes das respectivas partes;
- (iii) prenotação do Compromisso de Venda e Compra e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel nas matrículas referentes ao Empreendimento, mantidas junto ao Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo; e
- (iv) apresentação, pela Cedente à Emissora, de cópia simples dos seguintes documentos:
 - (a) Ata de Reunião de Sócios da Cedente autorizando (1) a Operação, bem como a concessão da Alienação Fiduciária de Imóvel e (2) a venda da Fração Ideal, devidamente assinada e protocolada para arquivamento na JUCESP; e
 - (b) Ata de Reunião de Sócios da Devedora autorizando a Operação, bem como a concessão da Cessão Fiduciária de Recebíveis objeto da emissão dos CRI como garantia da Operação, devidamente assinada e protocolada para arquivamento na JUCESP.

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 (A) será deduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer entre a Data de Emissão dos CRI e a data de sua efetiva integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da subscrição, por conta de variações nas condições de mercado vigentes à época da efetiva colocação, e (B) corresponderá (i) com relação aos CRI Seniores, ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão dos CRI, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme o item 3.1 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão dos CRI até a data de sua efetiva integralização; e (ii) com relação aos CRI Juniores, ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão dos CRI, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme o item 3.2 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão dos CRI até a data de sua efetiva integralização ("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.

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.

4.3. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos.

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:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

VNa = 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;

VNe = Valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão dos CRI, após a atualização, amortização ou incorporação de juros remuneratórios, 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, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dci}} \right], \text{ onde :}$$

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Emissão dos CRI ou à Data de Aniversário (definida no item 5.1.1 abaixo), conforme o caso ("Mês 'k'"). Assim, na primeira Data de Aniversário, o número índice correspondente será o do mês de setembro de 2012.

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês imediatamente anterior ao Mês "k";

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI ou a Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, e data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI ou a Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, e a próxima Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo), sendo "dct" um número inteiro.

5.1.1. Considera-se data de aniversário o dia 10 de cada mês ("Data de Aniversário"), sendo a primeira Data de Aniversário o dia 10 de dezembro de 2012.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

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

onde:

J_i = Valor unitário dos juros remuneratórios acumulados no período. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

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

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

onde:

i = Juros Remuneratórios dos CRI, conforme definido no item 3.1 para os CRI Seniores e no item 3.2 para os CRI Juniores;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a próxima Data de Aniversário, sendo "dct" um número inteiro.

5.3. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = VNa \times TA$$

onde:

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

VNa = conforme definido acima;

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

5.3.1. Caso a Tabela Vigente apresente taxa de amortização negativa, o valor dos juros remuneratórios proporcional ao valor unitário da respectiva amortização será incorporado ao valor nominal unitários do respectivo CRI.

5.3.2. A Tabela Vigente inicialmente será a constante do Anexo II deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos Recebíveis Imobiliários.

5.3.3. Na ocorrência de alteração à Tabela Vigente a Emissora deverá disponibilizar à CETIP, à Devedora, e ao Agente Fiduciário o novo fluxo de pagamento aos titulares dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo.

5.3.4. Caso sejam necessárias alterações no fluxo de pagamento em decorrência de Amortizações Extraordinárias e Pagamentos Antecipados realizados de acordo com as condições aqui definidas, não será necessária a realização de aditamento ao presente Termo, sendo válida para todos os fins a substituição da tabela de amortização e pagamento de juros disponibilizada e registrada na CETIP.

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 2 (dois) Dias Úteis.

5.5.1 A prorrogação prevista no item 5.5 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis 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: DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA PARCIAL OU TOTAL DOS CRI

6.1. Salvo se impedido por lei, a qualquer tempo a partir da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, a Devedora poderá promover a liquidação antecipada, parcial ou total, do saldo devedor reajustado e remunerado ("Liquidação Antecipada Parcial ou Total"), nas datas de pagamento das parcelas indicadas na Tabela Vigente, sem o pagamento de quaisquer valores adicionais. Neste caso, a Devedora deverá notificar a Emissora e o Agente Fiduciário com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias, para liquidação no 91º (nonagésimo primeiro) dia após a notificação. A notificação de que trata este item 6.1 deverá especificar (a) a data da Liquidação Antecipada Parcial ou Total, e (b) o valor da Liquidação Antecipada Parcial ou Total em questão.

6.1.1. Em decorrência da Liquidação Antecipada Parcial ou Total, os CRI Seniores terão prioridade na liquidação extraordinária; sendo certo que CRI Juniores somente serão liquidados após a liquidação dos CRI Seniores.

6.2. Caso ocorra o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, mediante a verificação de um evento descrito no Compromisso de Venda e Compra, a amortização dos Créditos Imobiliários será realizada na proporção de CRI, conforme a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida no item 8.5 abaixo.

6.3. Além das hipóteses previstas nesta Cláusula Sexta poderá haver liquidação extraordinária parcial ou total dos CRI, mediante aprovação em assembleia geral dos detentores do CRI, conforme quórum estabelecido no item 12.8 abaixo.

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 15º (décimo quinto) 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 dos CRI (R\$);
- v. Quantidade de CRI;
- vi. Valor Inicial Nominal da Série na Data de Emissão dos CRI;
- 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) Valor Atual da Série:

- i. Principal;
- ii. Atualização Monetária;
- iii. Juros; e
- iv. Total.

e) Lastro 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 créditos dados em Cessão Fiduciária.

7.2.1.1. Considerando que a Emissora não será responsável pelas atividades operacionais de administração, cobrança e coleta dos Créditos Locatícios, conforme descrito nos itens 7.3.2, 7.6 e 7.6.1, a prestação das informações 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 ser fornecidas pela Devedora.

7.3. Adicionalmente ao relatório previsto no item 7.2 e seu subitem 7.2.1, a Devedora obriga-se a enviar relatórios mensais ao Agente Fiduciário, até o dia 30 (trinta) de cada mês, informando os valores dos Créditos Locatícios depositados no mês imediatamente anterior na Conta Centralizadora.

7.3.1. O Agente Fiduciário fará a verificação com base exclusivamente nos relatórios mensais enviados pela Devedora, nos termos do item 7.3 acima, se os valores recebidos oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis são suficientes para realizar a amortização dos CRI. 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 administração, arrecadação, repasse e cobrança dos Créditos Locatícios ficarão a cargo da Devedora, podendo esta contratar terceiros para realizar tais funções, sob sua responsabilidade, ficando o Agente Fiduciário eximido de qualquer controle sobre a administração, arrecadação, o repasse e a cobrança dos Créditos Locatícios, inclusive caso haja execução e/ou liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que, neste caso, ficará a cargo da Emissora dos CRI contratarem prestadores de serviços que façam este controle.

7.3.3. Desde que de forma justificável, isto é, devido a exigências legais ou comprovação de erros materialmente relevantes no processo de administração, arrecadação, repasse e cobrança que prejudiquem os Investidores ou que possam prejudicá-los, a Emissora poderá contratar empresa terceirizada para assumir a administração e cobrança de parte ou da totalidade dos Créditos Locatícios, às expensas do Patrimônio Separado, 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 recebíveis imobiliários 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 a informar o organograma e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme a Instrução CVM nº 28, 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 do mesmo na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.5. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, 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 de Securitização.

7.6.1. A Emissora declara, ainda, que:

7.6.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- a) nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão de Créditos, 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 em celebrar este Termo de Securitização;
- b) nas exatas condições enunciadas no Contrato de Cessão de Créditos, 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 de Securitização;
- c) observadas as disposições do Contrato de Cessão de Créditos, a Emissora passou a ser legítima credora da Devedora;
- d) o Contrato de Cessão de Créditos consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização 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 do Cedente.

7.6.1.2. Quanto à Emissão:

- a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Cessão de Créditos; e
- b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

7.7. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tomem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.8. 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.

7.8.1. 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 às Instruções CVM n.ºs 476/09 e 414/04, suas alterações e aditamentos, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados de seu envio.

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

7.9. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Locatícios serão exercidas pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

7.10. As declarações exigidas do Coordenador Líder pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414 constam do Anexo V a este Termo, o qual é parte integrante e inseparável deste Termo.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

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

- a) Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- b) Alienação Fiduciária da Fração Ideal;
- c) Fiança; e
- d) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o imóvel correspondente à Fração Ideal será alienado fiduciariamente pela Cedente, com a interveniência e anuência da Devedora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas.

8.2.1. Quaisquer despesas decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado.

8.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, serão cedidos fiduciariamente pela Devedora os recebíveis decorrentes da exploração comercial da Fração Ideal do Empreendimento, correspondentes à Fração Ideal.

8.3.1. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Cedente, a Devedora e a Fiadora comprometer-se-ão a manter, a todo e qualquer momento, até o efetivo e integral

cumprimento das Obrigações Garantidas, um montante mínimo mensal de recebíveis cedidos fiduciariamente, assim entendido como o somatório dos valores dos aluguéis mensais dos contratos de locação das lojas integrantes do Empreendimento, com vencimento em um mesmo mês de competência, em valor correspondente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal de amortização dos Créditos Imobiliários cedidos a ser paga no mês subsequente ao da apuração ("Montante Mínimo Mensal").

8.3.2. Tendo em vista o disposto no item 8.3.1 acima, a Cedente, a Devedora e a Fiadora comprometer-se-ão a reforçar a Cessão Fiduciária de Recebíveis ou substituí-la por outra garantia, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data em que forem notificadas pela Emissora, sempre que for verificado por qualquer das partes o não atendimento do Montante Mínimo Mensal, inclusive nas hipóteses em que qualquer dos créditos locatícios, por qualquer motivo, inclusive por força de decisão judicial ou administrativa, ou por força de alteração legislativa, tornarem-se inábeis ou impróprios para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, além de quaisquer outras hipóteses previstas em lei.

8.3.3. A Cedente, a Devedora e a Fiadora obrigam-se-ão a, nas hipóteses de substituição ou reforço da garantia, ceder fiduciariamente à Emissora direitos de créditos da mesma natureza dos créditos cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, decorrentes de contratos de locação de lojas integrantes de outros empreendimentos semelhantes ao Empreendimento e que atendam aos critérios de elegibilidade estabelecidos no referido Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ("Crítérios de Elegibilidade"), em montante suficiente para o atendimento ao Montante Mínimo Mensal.

8.3.3.1. Na hipótese prevista no item 8.3.3 acima, a Emissora atribuirá ao Servicer as atividades de verificação dos Critérios de Elegibilidade.

8.3.4. Caso não seja possível a cessão de novos direitos de créditos em reforço da garantia, nos termos previstos no item 8.3.3 acima, a Cedente, a Devedora e a Fiadora obrigam-se-ão a depositar na Conta Centralizadora, o montante em dinheiro necessário para o atendimento ao Montante Mínimo Mensal, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

8.4. Fiança: A Fiadora constitui-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, como fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas (i) pela Devedora, no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) pela Cedente no âmbito do Contrato de Cessão de Créditos, incluindo, sem limitação, as obrigações referentes à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória, com renúncia aos benefícios de ordem e divisão, bem como a outros previstos na legislação em vigor ("Fiança").

8.4.1. A Fiadora, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, renunciou aos benefícios dos artigos 366, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

8.4.2. A Fiadora, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, declarou ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança.

8.4.3. A Fiadora, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela Emissora e conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) dia útil seguinte ao do recebimento de notificação, enviada pela Emissora, nos termos dos itens 8.1 e 8.1.1 do Contrato de Cessão de Créditos, informando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas a ser pago pela Fiadora. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pela Fiadora, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Devedora e/ou da Cedente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora e/ou a Cedente, conforme o caso.

8.4.4. A Fiadora, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, poderá ser demandada até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.4.5. A Fiança, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas.

8.4.6. A eficácia da Fiança encontra-se suspensa, nos termos do artigo 125 do Código Civil, até que seja devidamente arquivada na JUCESP a Ata de Reunião do Conselho de Administração da Fiadora autorizando a concessão da Fiança.

8.5. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte Ordem de Prioridade de Pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Remuneração em atraso dos CRI Seniores;
- (iii) Remuneração dos CRI Seniores;
- (iv) amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores, de acordo com a tabela de amortização dos CRI Seniores constante do Anexo II a este Termo, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (v) Remuneração em atraso dos CRI Juniores;
- (vi) Remuneração dos CRI Juniores;
- (vii) amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Juniores, de acordo com a tabela de amortização dos CRI Juniores constante do Anexo II a este Termo, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- (viii) recomposição do Montante Mínimo Mensal.

8.6. Na ocorrência do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, os recursos recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e da excussão das Garantias deverão ser aplicados de acordo com a seguinte Ordem de Prioridade de Pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Remuneração em atraso dos CRI Seniores;
- (iii) Remuneração dos CRI Seniores;
- (iv) Amortização integral do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (v) Remuneração em atraso dos CRI Juniores;
- (vi) Remuneração dos CRI Juniores; e
- (vii) Amortização integral do Valor Nominal Unitário dos CRI Juniores e encargos moratórios eventualmente incorridos.

8.7. De acordo com o art. 48, §3º, da Lei nº 11.101/05, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, observado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor.

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.

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 n.º 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 n.º 414/04, a Emissora declara que:

- a) a custódia da via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;

- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: (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; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e
- c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante acompanhamento 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 de Securitização.

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

- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e o artigo 10 da Instrução CVM n.º 28;
- 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 de Securitização; e
- e) ter verificado a regularidade da 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, com base em informações obtidas junto à Devedora, à Cedente e aos assessores legais da Operação, bem como no relatório de *due diligence*.

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, transitoriamente, 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 demais papéis 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 realização dos Créditos Imobiliários e Créditos Locatícios afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- j) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente 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, 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 assinatura do presente Termo, 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 IPCA, 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 IPCA, 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 ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), 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 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, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, 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, sempre que possível, 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. 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 judiciais 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 suportadas 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 da maioria dos presentes 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 imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e pelas 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 n.º 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 por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, 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.

11.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem com de qualquer evento de Vencimento Antecipado, deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) dia útil. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo e nos demais documentos da Emissão ou da Oferta.

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. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à assembleia geral, observados os respectivos quoruns de deliberação, deliberar sobre:

- a) a substituição do Agente Fiduciário;
- b) o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários;
- c) a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) a liquidação antecipada, total ou parcial, dos CRI fora da hipóteses expressamente estabelecidas neste Termo de Securitização;
- e) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- f) a modificação das características atribuídas aos CRI.

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

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) pela Devedora; ou
- d) por Titulares dos CRI representantes de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.4. 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 instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.5. 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.

12.6. Sem prejuízo do disposto no item 12.7 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.

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

12.8. 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 12.9 abaixo, sendo certo que:

- a) as matérias que afetem os direitos e deveres dos CRI Juniores deverão contar com a aprovação de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Juniores em circulação, em deliberações tomadas separadamente. Serão consideradas matérias que afetam direitos e deveres dos CRI Juniores qualquer alteração dos direitos, prerrogativas ou opções atribuídos aos Titulares dos CRI Juniores neste Termo de Securitização; e
- b) as propostas de alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação (i) às Datas de Pagamento dos CRI; (ii) à Amortização dos CRI; (iii) à ordem de alocação de recursos, prevista na Cláusula Oitava deste Termo, (iv) ao prazo de vencimento dos CRI, (v) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (vi) às hipóteses de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários; (vii) às Condições Resolutivas da Cessão; (viii) quaisquer alterações nas Garantias que possam alterar sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; e/ou (x) quoruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia dos Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI Seniores em circulação.

12.8.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei n.º 6.404/76.

12.9. 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 Afiliadas à Emissora, bem como 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.

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

12.11. 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 *quorums* de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- 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, ou outra instituição administradora, 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, arbitragem 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 das 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, sempre que possível, que 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 as 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, da qual não caibam mais recursos; 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 a 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 Titulares dos CRI, 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% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo acima de 720 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 de 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 n.º 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, 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. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%.

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 n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, regra geral, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, aplicam-se as regras de tributação do imposto de renda previstas para os investidores residentes no país.

A Receita Federal do Brasil divulga lista dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa n.º 1.037/10.

Todavia, vale ressaltar que a Lei n.º 11.727, de 23 de junho de 2008, adicionou o parágrafo 4º ao artigo 24 da Lei n.º 9.430/96, passando a considerar "país ou dependência com tributação favorecida" aqueles

países cujas legislações não permitam o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

Além disso, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ainda acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08 e à Instrução Normativa nº. 1.037/10.

(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 n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 6% (seis por cento). O retorno dos recursos aplicados ao exterior está sujeito ao IOF/Câmbio à alíquota zero. 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. Todavia, atualmente, as operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero.

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 possuem 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 n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; 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 n.º 135, convertida na Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; 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 constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime de incidência não-cumulativa, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto n.º 5.442/2005.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas sujeitas à sistemática cumulativa, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei n.º 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 ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos 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 n.º 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS

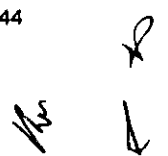
17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI, 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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b)



controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por conseqüência, o desempenho financeiro dos CRI.

- b) Efeitos da política anti-inflacionária - Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

- c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real - A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a freqüência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e a qualidade da presente Emissão.

- d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros – A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente a Devedora dos Créditos Imobiliários.
- e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica - As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, de seus clientes e da Fiadora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

- f) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

- g) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

- h) Risco da não realização da carteira de ativos - A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.
- i) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora - Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- j) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários - Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, as quais foram cedidas à Emissora por

meio da celebração do Contrato de Cessão e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Contrato de Financiamento, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento da Devedora, como aqueles descritos nesta Cláusula entre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.

- k) Ações Judiciais - A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

- l) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI - Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio do Termo, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

- m) 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 das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.
- n) 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;

- o) Risco de Perda de Principal de dos CRI Juniores – Tendo em vista a Subordinação e a Ordem de Prioridade de Pagamentos, que privilegia o pagamento da Remuneração e amortização de principal dos CRI Seniores, não há garantia de que o Titular dos CRI Juniores receberá 100% (cem por cento) do valor de principal e Remuneração dos CRI Juniores.
- p) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos - A ocorrência de qualquer evento de Pagamento Antecipado ou Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.
- q) 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 (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas Amortizações Extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo, 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;
- r) 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;
- s) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.
- t) Risco em Função da Dispensa de Registro - A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 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;

- u) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI - Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos do item 7.2 acima conterão informações a serem prestadas 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.
- v) Risco de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado - 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 e/ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo, 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.
- w) Baixa liquidez no mercado secundário - Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
- x) Restrição à negociação - Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.
- y) Credores privilegiados - A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*."

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante o disposto no art. 48, § 3º, da Lei nº 11.101/05 e a constituição do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Cabe salientar que a Emissora não possui empregados. O objetivo é evitar que a Emissora gere contingências trabalhistas ou previdenciárias. Neste sentido, todos os serviços necessários para o funcionamento da Emissora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores, consultores jurídicos, ou pelos seus administradores estatutários.

- z) Risco relacionado ao quorum de deliberação em Assembleia Geral de investidores - As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta dos CRI, ressalvados os quoruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.
- aa) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito - O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.
- bb) Risco de crédito da Devedora: Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA E AO EMPREENDIMENTO

- cc) A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações - A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas

obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

- dd) Perda de pessoal importante - A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.
- ee) Risco de cumprimento de normas ambientais - O Empreendimento, bem como a Devedora e as atividades de seus controladores, e, ainda, as atividades da Fiadora podem sujeitá-las a obrigações ambientais. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietários ou de operadores das propriedades, a Fiadora, a Devedora e suas Afiliadas podem ser responsabilizadas pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Devedora e a Fiadora podem, também, serem consideradas responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente a Devedora, a Fiadora e suas Afiliadas.
- ff) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis - Existe o risco de o Empreendimento ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Cessão Fiduciária de Recebíveis ou os Créditos Locatícios, conforme o caso.
- gg) Risco de Vacância do Empreendimento - Tendo em vista que os Créditos Locatícios oriundos do Empreendimento constituem-se em garantia dos CRI, ainda que a empresa administradora do Empreendimento, a ser contratada, seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração do Empreendimento, a rentabilidade dos Créditos Locatícios poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos espaços locáveis do Empreendimento, pelo período que perdurar a vacância, o que poderá afetar a garantia da Cessão Fiduciária de Recebíveis.
- hh) Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas - Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de shopping center do Empreendimento depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho de shopping centers em geral está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel cobrado dos lojistas é calculado com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas chamadas âncoras, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas e que geralmente ocupam grandes áreas locais e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos shopping centers, têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora dos shopping centers, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados do Empreendimento e, conseqüentemente, afetar a garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis constituída sobre os Créditos Locatícios oriundos do Empreendimento.

Os resultados e o movimento em shopping center podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o shopping center está localizado, a abertura de outros shopping centers e o fechamento ou queda de atratividade das lojas no Empreendimento.

Uma redução no movimento do Empreendimento como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do shopping center e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade do Empreendimento, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento do Empreendimento pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no Empreendimento.

Adicionalmente, o aumento das receitas de shopping centers e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos shopping centers, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos, ou seja, em especial os produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o setor de shopping center pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, conseqüentemente, das receitas dos Créditos Locatícios e, neste caso, a garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis constituída sobre os Créditos Locatícios oriundos do Empreendimento também será afetada mediante a sua redução.

- ii) Risco de Alta Competitividade no Setor de Shopping Center no Brasil - O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou

modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Companhias especializadas no ramo de shopping centers, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de shopping centers no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades do Empreendimento podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração do Empreendimento não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes as receitas dos Créditos Locatícios poderão vir a ser afetadas de modo relevante e, neste caso, a garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis constituída sobre os Créditos Locatícios oriundos do Empreendimento também será afetada mediante a sua redução.

- jj) 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 de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

18.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

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. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.6 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, 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.

18.7. A Emissora não realizou qualquer confirmação da existência, validade e formalização dos Créditos Locatícios, tendo baseado sua avaliação nas informações que lhe foram prestadas pela Devedora, exclusivamente.

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 n.º 414/04;
- c) atendimento aos requisitos dos §§ 6º e 7º do artigo 7º da Instrução CVM n.º 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 de Securitização será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/96.

21.2. A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“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 de Securitização. 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 n.º 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 de Securitização, 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 de Securitização, 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

Handwritten marks: a signature, the initials "SP", and a downward-pointing arrow.

instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 07 de novembro de 2012.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Handwritten initials and marks, including a large 'X' and a signature-like scribble.

(Página de assinaturas 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 18ª e à 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 07 de novembro de 2012, entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Vicente Rostiga Noblem

Rodrigo Faria Estrada

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: VICENTE ROSTIGA NOBLEM

Nome:

Rodrigo Faria Estrada

Cargo: DIRETOR

Cargo:

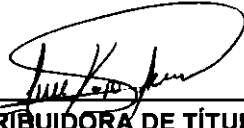
CPF 045.294.047-81

CPF 076.811.148-07

CI 09.835.866-6-RJ

h

(Página de assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 18ª e à 19ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 07 de novembro de 2012, entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

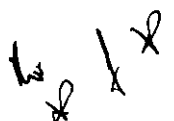
**Nilsimara Oliveira
Kojo Ferreira
Procuradora**

(Página de assinaturas 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 18ª e à 19ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 07 de novembro de 2012, entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Testemunhas:

Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:



ANEXO I – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 10 de novembro de 2012
--------------------------------------	--

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	GSB001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	--------	--------------------	----------

1.EMISSIONA							
RAZÃO SOCIAL: SEND EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 02.001.679/0001-69							
ENDEREÇO: Avenida Angélica, nº 2.466, 21º andar							
COMPLEMENTO	conj 211	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01228-200

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200							
COMPLEMENTO	Bloco 4, Grupo 514	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102

3.DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: XAR ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA.							
CNPJ/MF: 17.017.664/0001-66							
ENDEREÇO: Avenida Angélica, nº 2.466, 22º andar							
COMPLEMENTO	conj 2	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01228-200

4.TÍTULO
Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças firmado, em 07 de novembro de 2012, entre a Emissora e a Devedora, por meio do qual a Emissora comprometeu-se a vender à Devedora, e esta comprometeu-se a comprar daquele, a Fração Ideal do Empreendimento

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 67.603.811,33 (sessenta e sete milhões, seiscentos e três mil, oitocentos e onze reais e trinta e três centavos)..
--

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O empreendimento imobiliário denominado Parque Shopping Barueri, objeto da matrícula n.º 146.512, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, localizado na Av. Gal. de Div. Pedro Rodrigues da Silva, nº 400, Aldeia, Barueri/SP, CEP 06440-180.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	4.383 (quatro mil, oitocentos e oitenta e três) dias.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 67.603.811,33 (sessenta e sete milhões, seiscentos e três mil, oitocentos e onze reais e trinta e três centavos).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, conforme publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	7,000% (sete por cento) ao ano.
7.5. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	10 de dezembro de 2012.
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	10 de novembro de 2024.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa de 2% (dois por cento), e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, <i>pro rata temporis</i> .
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.

8.GARANTIAS	Não há.
-------------	---------

9.FLUXO DE AMORTIZAÇÃO

Parcela	Vencimento	% do saldo devedor total amortizado após o pagamento da parcela
1	10/12/2012	0,4515%
2	10/01/2013	0,4561%
3	10/02/2013	0,4608%
4	10/03/2013	0,4655%
5	10/04/2013	0,4704%
6	10/05/2013	0,4753%
7	10/06/2013	0,4802%
8	10/07/2013	0,4853%
9	10/08/2013	0,4904%
10	10/09/2013	0,4956%
11	10/10/2013	0,5009%
12	10/11/2013	0,5063%
13	10/12/2013	0,5117%
14	10/01/2014	0,5172%
15	10/02/2014	0,5229%
16	10/03/2014	0,5286%
17	10/04/2014	0,5344%
18	10/05/2014	0,5403%
19	10/06/2014	0,5463%
20	10/07/2014	0,5524%
21	10/08/2014	0,5586%
22	10/09/2014	0,5650%
23	10/10/2014	0,5714%
24	10/11/2014	0,5779%
25	10/12/2014	0,5846%
26	10/01/2015	0,5913%
27	10/02/2015	0,5982%
28	10/03/2015	0,6052%
29	10/04/2015	0,6123%
30	10/05/2015	0,6196%

M
A

31	10/06/2015	0,6270%
32	10/07/2015	0,6345%
33	10/08/2015	0,6422%
34	10/09/2015	0,6500%
35	10/10/2015	0,6579%
36	10/11/2015	0,6660%
37	10/12/2015	0,6743%
38	10/01/2016	0,6827%
39	10/02/2016	0,6913%
40	10/03/2016	0,7000%
41	10/04/2016	0,7090%
42	10/05/2016	0,7181%
43	10/06/2016	0,7274%
44	10/07/2016	0,7368%
45	10/08/2016	0,7465%
46	10/09/2016	0,7564%
47	10/10/2016	0,7664%
48	10/11/2016	0,7767%
49	10/12/2016	0,7872%
50	10/01/2017	0,7980%
51	10/02/2017	0,8089%
52	10/03/2017	0,8201%
53	10/04/2017	0,8316%
54	10/05/2017	0,8433%
55	10/06/2017	0,8553%
56	10/07/2017	0,8676%
57	10/08/2017	0,8801%
58	10/09/2017	0,8929%
59	10/10/2017	0,9061%
60	10/11/2017	0,9195%
61	10/12/2017	0,9333%
62	10/01/2018	0,9474%
63	10/02/2018	0,9619%
64	10/03/2018	0,9767%
65	10/04/2018	0,9920%
66	10/05/2018	1,0076%
67	10/06/2018	1,0236%
68	10/07/2018	1,0400%
69	10/08/2018	1,0569%
70	10/09/2018	1,0742%
71	10/10/2018	1,0920%
72	10/11/2018	1,1103%

73	10/12/2018	1,1291%
74	10/01/2019	1,1485%
75	10/02/2019	1,1684%
76	10/03/2019	1,1889%
77	10/04/2019	1,2100%
78	10/05/2019	1,2318%
79	10/06/2019	1,2542%
80	10/07/2019	1,2773%
81	10/08/2019	1,3011%
82	10/09/2019	1,3257%
83	10/10/2019	1,3511%
84	10/11/2019	1,3774%
85	10/12/2019	1,4045%
86	10/01/2020	1,4326%
87	10/02/2020	1,4616%
88	10/03/2020	1,4917%
89	10/04/2020	1,5229%
90	10/05/2020	1,5552%
91	10/06/2020	1,5887%
92	10/07/2020	1,6234%
93	10/08/2020	1,6596%
94	10/09/2020	1,6971%
95	10/10/2020	1,7362%
96	10/11/2020	1,7768%
97	10/12/2020	1,8192%
98	10/01/2021	1,8634%
99	10/02/2021	1,9095%
100	10/03/2021	1,9577%
101	10/04/2021	2,0081%
102	10/05/2021	2,0608%
103	10/06/2021	2,1161%
104	10/07/2021	2,1741%
105	10/08/2021	2,2349%
106	10/09/2021	2,2990%
107	10/10/2021	2,3664%
108	10/11/2021	2,4374%
109	10/12/2021	2,5124%
110	10/01/2022	2,5918%
111	10/02/2022	2,6758%
112	10/03/2022	2,7649%
113	10/04/2022	2,8596%
114	10/05/2022	2,9604%

Handwritten signature or initials

115	10/06/2022	3,0680%
116	10/07/2022	3,1830%
117	10/08/2022	3,3062%
118	10/09/2022	3,4386%
119	10/10/2022	3,5812%
120	10/11/2022	3,7352%
121	10/12/2022	3,9021%
122	10/01/2023	4,0835%
123	10/02/2023	4,2814%
124	10/03/2023	4,4982%
125	10/04/2023	4,7368%
126	10/05/2023	5,0004%
127	10/06/2023	5,2934%
128	10/07/2023	5,6208%
129	10/08/2023	5,9893%
130	10/09/2023	6,4069%
131	10/10/2023	6,8841%
132	10/11/2023	7,4349%
133	10/12/2023	8,0775%
134	10/01/2024	8,8370%
135	10/02/2024	9,7485%
136	10/03/2024	10,8625%
137	10/04/2024	12,2552%
138	10/05/2024	14,0458%
139	10/06/2024	16,4335%
140	10/07/2024	19,7763%
141	10/08/2024	24,7909%
142	10/09/2024	33,1491%
143	10/10/2024	49,8670%
144	10/11/2024	100,0322%

Handwritten initials or signature

ANEXO II – CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI Seniores

Parcela	Vencimento	% do saldo devedor total amortizado após o pagamento da parcela
1	10/12/2012	0,5301%
2	10/01/2013	0,5356%
3	10/02/2013	0,5411%
4	10/03/2013	0,5467%
5	10/04/2013	0,5523%
6	10/05/2013	0,5581%
7	10/06/2013	0,5640%
8	10/07/2013	0,5699%
9	10/08/2013	0,5760%
10	10/09/2013	0,5822%
11	10/10/2013	0,5884%
12	10/11/2013	0,5948%
13	10/12/2013	0,6013%
14	10/01/2014	0,6078%
15	10/02/2014	0,6145%
16	10/03/2014	0,6213%
17	10/04/2014	0,6283%
18	10/05/2014	0,6353%
19	10/06/2014	0,6425%
20	10/07/2014	0,6498%
21	10/08/2014	0,6572%
22	10/09/2014	0,6648%
23	10/10/2014	0,6725%
24	10/11/2014	0,6804%
25	10/12/2014	0,6884%
26	10/01/2015	0,6965%
27	10/02/2015	0,7048%
28	10/03/2015	0,7133%
29	10/04/2015	0,7219%
30	10/05/2015	0,7307%
31	10/06/2015	0,7396%
32	10/07/2015	0,7488%
33	10/08/2015	0,7581%
34	10/09/2015	0,7676%

65
x A

Parcela	Vencimento	% do saldo devedor total amortizado após o pagamento da parcela
35	10/10/2015	0,7773%
36	10/11/2015	0,7872%
37	10/12/2015	0,7973%
38	10/01/2016	0,8077%
39	10/02/2016	0,8182%
40	10/03/2016	0,8290%
41	10/04/2016	0,8400%
42	10/05/2016	0,8512%
43	10/06/2016	0,8627%
44	10/07/2016	0,8744%
45	10/08/2016	0,8864%
46	10/09/2016	0,8987%
47	10/10/2016	0,9113%
48	10/11/2016	0,9241%
49	10/12/2016	0,9373%
50	10/01/2017	0,9508%
51	10/02/2017	0,9646%
52	10/03/2017	0,9787%
53	10/04/2017	0,9932%
54	10/05/2017	1,0081%
55	10/06/2017	1,0233%
56	10/07/2017	1,0389%
57	10/08/2017	1,0549%
58	10/09/2017	1,0714%
59	10/10/2017	1,0882%
60	10/11/2017	1,1056%
61	10/12/2017	1,1234%
62	10/01/2018	1,1417%
63	10/02/2018	1,1605%
64	10/03/2018	1,1798%
65	10/04/2018	1,1997%
66	10/05/2018	1,2202%
67	10/06/2018	1,2413%
68	10/07/2018	1,2630%
69	10/08/2018	1,2854%
70	10/09/2018	1,3084%
71	10/10/2018	1,3322%
72	10/11/2018	1,3568%
73	10/12/2018	1,3822%

Parcela	Vencimento	% do saldo devedor total amortizado após o pagamento da parcela
74	10/01/2019	1,4084%
75	10/02/2019	1,4354%
76	10/03/2019	1,4634%
77	10/04/2019	1,4924%
78	10/05/2019	1,5224%
79	10/06/2019	1,5534%
80	10/07/2019	1,5856%
81	10/08/2019	1,6190%
82	10/09/2019	1,6537%
83	10/10/2019	1,6897%
84	10/11/2019	1,7271%
85	10/12/2019	1,7660%
86	10/01/2020	1,8065%
87	10/02/2020	1,8487%
88	10/03/2020	1,8927%
89	10/04/2020	1,9386%
90	10/05/2020	1,9865%
91	10/06/2020	2,0367%
92	10/07/2020	2,0891%
93	10/08/2020	2,1441%
94	10/09/2020	2,2017%
95	10/10/2020	2,2623%
96	10/11/2020	2,3259%
97	10/12/2020	2,3929%
98	10/01/2021	2,4635%
99	10/02/2021	2,5380%
100	10/03/2021	2,6168%
101	10/04/2021	2,7002%
102	10/05/2021	2,7886%
103	10/06/2021	2,8826%
104	10/07/2021	2,9826%
105	10/08/2021	3,0892%
106	10/09/2021	3,2032%
107	10/10/2021	3,3254%
108	10/11/2021	3,4565%
109	10/12/2021	3,5977%
110	10/01/2022	3,7501%
111	10/02/2022	3,9152%
112	10/03/2022	4,0946%

Parcela	Vencimento	% do saldo devedor total amortizado após o pagamento da parcela
113	10/04/2022	4,2902%
114	10/05/2022	4,5043%
115	10/06/2022	4,7397%
116	10/07/2022	4,9998%
117	10/08/2022	5,2885%
118	10/09/2022	5,6110%
119	10/10/2022	5,9735%
120	10/11/2022	6,3839%
121	10/12/2022	6,8525%
122	10/01/2023	7,3924%
123	10/02/2023	8,0213%
124	10/03/2023	8,7633%
125	10/04/2023	9,6518%
126	10/05/2023	10,7349%
127	10/06/2023	12,0844%
128	10/07/2023	13,8124%
129	10/08/2023	16,1040%
130	10/09/2023	19,2887%
131	10/10/2023	24,0148%
132	10/11/2023	31,7584%
133	10/12/2023	46,7648%
134	10/01/2024	88,2734%
135	10/02/2024	100,0000%

CRI Juniores

Parcela	Vencimento	% do saldo devedor total amortizado após o pagamento da parcela
1	10/12/2012	0,2350%
2	10/01/2013	0,2374%
3	10/02/2013	0,2399%
4	10/03/2013	0,2423%
5	10/04/2013	0,2448%
6	10/05/2013	0,2473%
7	10/06/2013	0,2499%
8	10/07/2013	0,2525%
9	10/08/2013	0,2551%

Handwritten signature or initials

Parcela	Vencimento	% do saldo devedor total amortizado após o pagamento da parcela
10	10/09/2013	0,2577%
11	10/10/2013	0,2604%
12	10/11/2013	0,2631%
13	10/12/2013	0,2659%
14	10/01/2014	0,2687%
15	10/02/2014	0,2715%
16	10/03/2014	0,2744%
17	10/04/2014	0,2773%
18	10/05/2014	0,2802%
19	10/06/2014	0,2832%
20	10/07/2014	0,2863%
21	10/08/2014	0,2893%
22	10/09/2014	0,2924%
23	10/10/2014	0,2956%
24	10/11/2014	0,2988%
25	10/12/2014	0,3020%
26	10/01/2015	0,3053%
27	10/02/2015	0,3086%
28	10/03/2015	0,3120%
29	10/04/2015	0,3154%
30	10/05/2015	0,3189%
31	10/06/2015	0,3224%
32	10/07/2015	0,3260%
33	10/08/2015	0,3296%
34	10/09/2015	0,3333%
35	10/10/2015	0,3370%
36	10/11/2015	0,3408%
37	10/12/2015	0,3447%
38	10/01/2016	0,3486%
39	10/02/2016	0,3525%
40	10/03/2016	0,3565%
41	10/04/2016	0,3606%
42	10/05/2016	0,3647%
43	10/06/2016	0,3689%
44	10/07/2016	0,3732%
45	10/08/2016	0,3775%
46	10/09/2016	0,3819%
47	10/10/2016	0,3864%
48	10/11/2016	0,3909%

Parcela	Vencimento	% do saldo devedor total amortizado após o pagamento da parcela
49	10/12/2016	0,3955%
50	10/01/2017	0,4002%
51	10/02/2017	0,4049%
52	10/03/2017	0,4098%
53	10/04/2017	0,4147%
54	10/05/2017	0,4197%
55	10/06/2017	0,4247%
56	10/07/2017	0,4299%
57	10/08/2017	0,4351%
58	10/09/2017	0,4404%
59	10/10/2017	0,4458%
60	10/11/2017	0,4513%
61	10/12/2017	0,4569%
62	10/01/2018	0,4626%
63	10/02/2018	0,4684%
64	10/03/2018	0,4743%
65	10/04/2018	0,4803%
66	10/05/2018	0,4864%
67	10/06/2018	0,4926%
68	10/07/2018	0,4989%
69	10/08/2018	0,5053%
70	10/09/2018	0,5118%
71	10/10/2018	0,5185%
72	10/11/2018	0,5253%
73	10/12/2018	0,5322%
74	10/01/2019	0,5392%
75	10/02/2019	0,5464%
76	10/03/2019	0,5537%
77	10/04/2019	0,5611%
78	10/05/2019	0,5687%
79	10/06/2019	0,5764%
80	10/07/2019	0,5843%
81	10/08/2019	0,5923%
82	10/09/2019	0,6005%
83	10/10/2019	0,6088%
84	10/11/2019	0,6174%
85	10/12/2019	0,6261%
86	10/01/2020	0,6349%
87	10/02/2020	0,6440%

Parcela	Vencimento	% do saldo devedor total amortizado após o pagamento da parcela
88	10/03/2020	0,6532%
89	10/04/2020	0,6627%
90	10/05/2020	0,6723%
91	10/06/2020	0,6821%
92	10/07/2020	0,6922%
93	10/08/2020	0,7025%
94	10/09/2020	0,7130%
95	10/10/2020	0,7237%
96	10/11/2020	0,7347%
97	10/12/2020	0,7459%
98	10/01/2021	0,7574%
99	10/02/2021	0,7691%
100	10/03/2021	0,7812%
101	10/04/2021	0,7935%
102	10/05/2021	0,8061%
103	10/06/2021	0,8190%
104	10/07/2021	0,8322%
105	10/08/2021	0,8458%
106	10/09/2021	0,8596%
107	10/10/2021	0,8739%
108	10/11/2021	0,8885%
109	10/12/2021	0,9034%
110	10/01/2022	0,9188%
111	10/02/2022	0,9346%
112	10/03/2022	0,9508%
113	10/04/2022	0,9674%
114	10/05/2022	0,9845%
115	10/06/2022	1,0021%
116	10/07/2022	1,0201%
117	10/08/2022	1,0387%
118	10/09/2022	1,0578%
119	10/10/2022	1,0775%
120	10/11/2022	1,0977%
121	10/12/2022	1,1186%
122	10/01/2023	1,1401%
123	10/02/2023	1,1623%
124	10/03/2023	1,1851%
125	10/04/2023	1,2087%
126	10/05/2023	1,2331%



Parcela	Vencimento	% do saldo devedor total amortizado após o pagamento da parcela
127	10/06/2023	1,2582%
128	10/07/2023	1,2842%
129	10/08/2023	1,3111%
130	10/09/2023	1,3389%
131	10/10/2023	1,3677%
132	10/11/2023	1,3975%
133	10/12/2023	1,4284%
134	10/01/2024	1,4604%
135	10/02/2024	1,4937%
136	10/03/2024	10,7686%
137	10/04/2024	12,1625%
138	10/05/2024	13,9549%
139	10/06/2024	16,3450%
140	10/07/2024	19,6913%
141	10/08/2024	24,7113%
142	10/09/2024	33,0788%
143	10/10/2024	49,8160%
144	10/11/2024	100,0000%

Handwritten signature or initials

**ANEXO III – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI PARA OS FINS DO
PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI N.º 10.931/04**

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado em 07 de novembro de 2012 ("Escritura de Emissão"), pelo qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário n.º (i) Série Única; e (ii) Número GSB001 ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 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 18ª e 19ª séries da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Habitasec Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 2947, piso superior, Pinheiros, CEP 05401-350, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 10 de outubro de 2012 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme cláusula nona do Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei n.º 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 n.º 10.931/04.

Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2012.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414

SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.335, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª e 19ª séries da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ("Emissão"), companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2947, piso superior, Pinheiros, CEP 05401-350, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos das Instruções CVM n.ºs 476/09 e 414/04, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 07 de novembro de 2012.

SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo: