
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE
DA 1ª EMISSÃO DA**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

ÍNDICE

I – PARTES	3
II - CLÁUSULAS.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA: VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	8
CLÁUSULA TERCEIRA: CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI.....	8
CLÁUSULA QUARTA: CARACTERÍSTICAS DOS CRI.....	8
CLÁUSULA QUINTA: RISCOS	12
CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	22
CLÁUSULA SÉTIMA: DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO.....	23
CLÁUSULA OITAVA: DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	24
CLÁUSULA NONA: DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	24
CLÁUSULA DÉCIMA: DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA	25
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	28
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL	33
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DA EMISSÃO	34
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	35
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	38
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: NOTIFICAÇÕES	38
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS	39
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS	40
ANEXO I -DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS A QUE SERÃO DESTINADOS OS RECURSOS DECORRENTES DA CCB	43
ANEXO II - CÓPIA DA ESCRITURA DE CCI.....	48
ANEXO III - METODOLOGIA DE CÁLCULO DO FLUXO DE RECEBÍVEIS	49
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	51
ANEXO V - DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA	52
ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	53
ANEXO VII - CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI.....	54

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular (“Termo de Securitização”), 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora” ou “Securizadora”);

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, companhia inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, com sede na Avenida das Américas, 4.200, Bloco 4, Sala 514, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Pentágono”, “Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”);

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como “Partes” e, individualmente como “Parte”, firmam o presente Termo de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como em consonância com o Estatuto Social da Securizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Securizadora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições:

“Aval”: Garantia fidejussória prestada na CCB pelos Avalistas, na forma de Aval;

“Avalistas”: Significam os garantidores da CCB, correspondente ao (i) Sr. Ciro Pereira Scopel, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Rua Prudente Corrêa, nº 386, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CPF/MF sob o nº 036.229.938-20; e ao (ii) Sr. Eduardo Pereira Scopel, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Praça Morungaba, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CPF/MF sob o nº 106.582.828-40;

“ <u>Assembleia Geral</u> ”:	A assembleia geral de Titulares de CRI;
“ <u>BM&FBovespa</u> ”:	BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
“ <u>CCB</u> ”:	Cédula de Crédito Bancário nº 798, emitida pela Devedora em favor do Banco Fator S.A., em 07 de novembro de 2011, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), garantida pelos Avalistas, por meio da qual o Banco Fator S.A. concedeu financiamento imobiliário à Devedora para fins habitacionais, e Primeiro Termo de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 798, celebrado em 12 de dezembro de 2011;
“ <u>CCI</u> ”:	Significam em conjunto a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária nº 1 (“ <u>CCI 1</u> ”); a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária nº 2 (“ <u>CCI 2</u> ”); a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária nº 3 (“ <u>CCI 3</u> ”); e a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária nº 4 (“ <u>CCI 4</u> ”), todas emitidas pelo Emissor sob a forma escritural, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários;
“ <u>CDI</u> ”:	Certificado de Depósito Interbancário, calculado e divulgado diariamente pela CETIP;
“ <u>CETIP</u> ”:	CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;
“ <u>CETIP 21</u> ”:	Módulo de registro e negociação de ativos administrado e operacionalizado pela CETIP;
“ <u>Coordenador Líder</u> ” ou “ <u>Banco Fator</u> ”:	Banco Fator S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	Conta corrente nº68812-0, mantida na agência 0262 do Banco Itaú (nº 341), de titularidade da Securitizadora, na qual o Banco Fator transferirá os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários feitos pela Devedora;
“ <u>Contrato de Cessão de CCI</u> ”:	<i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Transferência de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças</i> , celebrado entre o Banco Fator e a Securitizadora, em 23 de dezembro de 2011, pelo qual o Banco Fator cedeu as CCI à Securitizadora;

“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis a ser formalizado</u> ”:	Garantia futura da CCB representada pela cessão fiduciária de direitos creditórios com registro de alienação fiduciária, que deverá ser formalizada pela Devedora em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de emissão da CCB e representarão, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do valor principal da CCB, por meio da celebração de um ou mais <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</i> , sob pena de vencimento antecipado da CCB;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	<i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme, da 2ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre a Securitizadora e o Banco Fator;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	São os créditos oriundos da CCB, representada pelas CCI;
“ <u>CRI</u> ”:	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 1ª emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data Base</u> ”:	07 de novembro de 2011;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	23 de dezembro de 2011;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	07 de novembro de 2013;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Scopel</u> ”:	Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., sociedade com sede na Rua Estados Unidos, nº 2.134, São Paulo/SP, CEP 01427-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.339.221/0001-38;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	A CCB, as CCI, o Contrato de Cessão de CCI, o Contrato de Cessão Fiduciária a ser formalizado, o Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, quando mencionados em conjunto.
“ <u>Emissão</u> ”:	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 2ª série da 1ª emissão da Securitizadora;

“ <u>Empreendimentos</u> ”:	São os Empreendimentos Imobiliários que constituem a destinação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB, descritos no Anexo I;
“ <u>Escritura de CCI</u> ”:	<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sob a Forma Escritural</i> , celebrado entre o Banco Fator e a Pentágono, por meio do qual as CCI foram emitidas para representarem os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, nos termos da Lei nº 10.931/04;
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”:	Qualquer um dos eventos previstos neste Termo de Securitização, que ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
“ <u>Garantias da CCB</u> ”:	Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis a ser formalizado e o Aval, quando referidos em conjunto;
“ <u>Instrução CVM nº 28</u> ”:	Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 409</u> ”:	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004;
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”:	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:	Instrução CVM nº 476, editada pela CVM em 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”:	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Liquidação Antecipada</u> ”:	Significa a hipótese de liquidação antecipada da CCB, conforme

<u>CCB</u> ”:	previsto no instrumento da CCB;
“ <u>Oferta</u> ”:	A distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, Garantias e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
“ <u>Preço de Cessão</u> ”:	Preço de cessão das CCI a ser pago pela Securitizadora ao Banco Fator nos termos do Contrato de Cessão de CCI;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Regime fiduciário que será constituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, em caso de emissão de CRI com lastro nas CCI;
“ <u>Remuneração</u> ”:	Significa a remuneração incidente sobre o valor nominal unitário dos CRI, conforme descrita no presente Termo de Securitização;
“ <u>Servicer</u> ”	Habitafácil Participações e Negócios Imobiliários Ltda. sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, 2947, Pinheiros e inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.228.637/0001-04;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora;
“ <u>Titulares de CRI</u> ”:	São os detentores de CRI;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$344.827,59 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e vinte e sete reais e cinquenta e nove centavos), na Data Base;
“ <u>Valor Principal da CCB</u> ”:	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data Base; e.

“Vencimento Antecipado Significam as hipóteses de vencimento antecipado previstas no CCB”:
instrumento da CCB

CLÁUSULA SEGUNDA: VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA: CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

3.1 Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal total de R\$ 30.000.0000 (trinta milhões de reais) na Data-Base.

3.2 A identificação completa dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais aos quais estão vinculados os Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo I ao presente Termo de Securitização e as características da CCB, incluindo seus encargos e respectiva data de vencimento, bem como suas demais características, encontram-se descritas na Escritura de CCI que segue como Anexo II a este Termo de Securitização.

3.3 A Escritura de CCI representativa dos Créditos Imobiliários, que decorrem da CCB, foi emitida sob a forma escritural e encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido devidamente registrada na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.4 As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pelo Banco Fator, nos termos da Escritura de CCI, e, posteriormente, cedidas à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão de CCI.

CLÁUSULA QUARTA: CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro consiste nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

4.1.1 Série e Emissão: A Emissão compreenderá a 2ª série da 1ª emissão da Emissora.

4.1.2 Quantidade de CRI: Serão emitidos 87 (oitenta e sete) CRI.

4.1.3 Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão (“Valor Total da Emissão”) será de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data Base.

4.1.4 Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$344.827,59 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e vinte e sete reais e cinquenta e nove centavos), na Data Base.

4.1.5 Data e Local de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é 23 de dezembro de 2011. O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.6 Forma: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo “Relatório de Posição de Ativos” expedido pela CETIP.

4.1.7 Preço de Subscrição e Forma de Integralização: o preço de integralização dos CRI será o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculado pro rata temporis desde a Data Base até a data da sua efetiva subscrição e integralização, sendo admitido ágio ou deságio, nos termos da fórmula constante do Anexo III (“Preço de Integralização”).

4.1.7.1 A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP, conforme aplicável.

4.1.7.2. Quando da integralização do Preço de Integralização, com a consequente assinatura do Boletim de Subscrição, será dada pela Emissora aos Titulares do CRI a mais plena, rasa e geral quitação com relação ao Preço de Integralização.

4.1.7.3. Enquanto os CRI não forem totalmente integralizados, não será admitida sua negociação, sob qualquer forma, em mercado de balcão, organizado ou não. Adicionalmente, a negociação dos CRI deverá observar os artigos 13º a 16º da Instrução CVM nº 476.

4.1.8 Ordem de Pagamento: Até a Data de Vencimento, a Emissora se obriga a utilizar os valores recebidos na Conta Centralizadora em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários para o pagamento dos CRI, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- i) **Primeiro**: Pagamento dos custos e despesas relacionadas à Oferta;
- ii) **Segundo**: Pagamento dos juros dos CRI;
- iii) **Terceiro**: Amortização do valor principal dos CRI (quando aplicável, conforme o Cronograma de Amortização mencionado no item 4.1.9. abaixo); e
- iv) **Quarto**: Pagamento da totalidade do valor resultante da diferença (*spread*) entre o valor da remuneração recebida pela CCI e o valor do pagamento dos juros dos CRIs, conforme estabelecida neste Termo de Securitização, para o Cedente.

4.1.9 Prazo e Cronograma de Amortização: Os CRI terão prazo de 685 (seiscentos e oitenta e cinco) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 7 de novembro de 2013, sendo os CRI amortizados nos termos do Anexo VII.

4.1.10 Remuneração: Os CRI farão jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da variação do CDI, acrescido de 3,0% (três por cento) ao ano conforme fórmula constante no Anexo III.

4.1.11 Vencimento Antecipado: A declaração de vencimento antecipado da CCB, pelos titulares dos CRIs, será considerada um evento de vencimento antecipado dos CRI, observado o disposto no item 4.1.11.1 abaixo.

4.1.11.1 Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares dos CRI, que poderão incluir, mas não se limitam a, executar o Contrato de Cessão Fiduciária a ser formalizado (caso essa garantia já tenha sido devidamente constituída), bem como executar qualquer um dos Avalistas.

4.1.11.2 A ocorrência 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 de CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão ou da Oferta, inclusive o de declarar o vencimento antecipado.

4.1.12 Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, que deverão ser arcados pelo Patrimônio Separado.

4.1.13 Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na CETIP na data do pagamento de seu Valor Nominal Unitário ou em qualquer data de pagamento de Remuneração, a Securitizadora disponibilizará, em sua sede, o pagamento devido a cada Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da data do pagamento do Valor Nominal Unitário ou da data de pagamento de Remuneração, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular do CRI na sede da Securitizadora.

4.1.14 Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado

pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.1.15 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.1.15.1 Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 3 (três) Dias Úteis entre o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes ao CRI.

4.1.16 Registro para Negociação: Os CRI serão registrados para negociação secundária no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo os CRI negociados, liquidados e custodiados eletronicamente na CETIP. Os titulares dos CRI poderão negociá-los com terceiros somente após o prazo de 90 (noventa) dias contados da subscrição dos CRI.

4.1.16.1 Em regra, é permitida a negociação dos CRI apenas entre investidores qualificados, que são aqueles referidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM nº 476.

4.1.17 Destinação de Recursos: Os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Securitizadora para o pagamento do Preço de Cessão.

4.1.18 Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios e garantias, nos termos deste Termo de Securitização.

4.1.19 Garantias e Índice de Cobertura Mínimo: Além do Regime Fiduciário e consequente instituição do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado serão garantidos: (a) pelo Aval; e (b) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da emissão da CCB, pela possível Cessão Fiduciária, que deverá representar ao menos 120% (cento e vinte por cento) do Valor Principal da CCB.

4.1.19.1 A Securitizadora declara expressamente que os Créditos Imobiliários e suas Garantias não serão objeto de negociação ou transferência.

4.1.20 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados em conta corrente de titularidade do Banco Fator, sendo posteriormente repassados para a Conta Centralizadora.

4.1.21 Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

CLÁUSULA QUINTA: RISCOS

5.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, jurídico, documental, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Avalistas, aos documentos da operação e aos próprios CRI. 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. Segue abaixo descrição, não exaustiva, dos principais fatores de risco a serem considerados pelo potencial investidor, antes de subscrever ou adquirir os CRI.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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 pode ser adversamente afetado 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, a 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 consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

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 a Garantia não seja capaz 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.

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 frequência 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.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

O mesmo podemos dizer sobre o impacto da variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado, com efeito desfavorável aos Investidores e à Devedora.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

As operações de securitização de créditos imobiliários 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.

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 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

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

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou mesmo a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

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.

Administração da Emissora

A perda de membros da alta administração da Emissora, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora. A capacidade da Emissora em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da alta administração. A Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la podem causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora.

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, ainda que a garantia representada pelo Contrato de Cessão Fiduciária a ser formalizado esteja devidamente constituída, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias da CCB, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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 desta operação.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

A capacidade da Emissora de honrar tempestivamente suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora

Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários decorrentes das CCB. Por meio do Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários foram vinculados aos CRI e sobre eles foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado.

A capacidade do Patrimônio Separado em honrar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do cumprimento total, pela Devedora, das suas obrigações assumidas nas CCB, o que inclui além dos respectivos valores de principal, os juros e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios, e, conseqüentemente, do recebimento das quantias devidas pela Devedora em função das CCB, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários, historicamente, apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que possibilite aos titulares dos CRI sua alienação, 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.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 podem comprometer o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários

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”. Adicionalmente, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias da CCB (caso já tenham sido totalmente constituídas), não obstante serem objeto 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 Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

FATORES RELATIVOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Formalização da Cessão Fiduciária

Nessa data a garantia da CCB representada pela Cessão Fiduciária ainda não foi constituída, devendo a Devedora providenciar a formalização dessa garantia em até 180 dias contados da emissão da CCB. Caso a Devedora não cumpra com essa obrigação a CCB será objeto de vencimento antecipado podendo os Titulares dos CRIs (1) receberem retorno abaixo esperado quando da subscrição dos CRIs; ou (2) terem que aguardar até o final de eventual procedimento judicial de execução da CCB para receber parte ou totalidade do valor investido quando da subscrição dos CRIs.

Repasso do Valor dos Créditos Imobiliários pelo Banco Fator

A Devedora realizará o pagamento dos Créditos Imobiliários em conta corrente administrada pelo Banco Fator, autorizando o débito automático dos recursos depositados na referida conta para o pagamento da CCB. Nos termos do Contrato de Cessão de CCI, o Banco Fator se responsabilizou a repassar todos os valores referentes a tais pagamentos diretamente à Securitizadora, dentro dos prazos estabelecidos naquele contrato. Em caso de qualquer atraso no repasse dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelo Banco Fator, o pagamento dos CRI na Data de Vencimento poderá ser prejudicado.

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA

Uma vez que o pagamento da Remuneração 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.

A Devedora pode estar em processo de reestruturação societária

Após a emissão da CCB, a Devedora solicitou ao Banco Fator (na qualidade de credor da CCB) renúncia ao direito de declarar o vencimento antecipado da CCB, uma vez que a Scopel iria passar por uma reestruturação societária, com a finalidade de segregar a Devedora em duas sociedades distintas, a fim de separar os seus ativos e passivos. Após o Banco Fator ter solicitado maiores informações sobre a operação proposta, a Devedora encaminhou minutas dos documentos relacionados à reestruturação societária, os quais ainda não são suficientes para avaliar se a referida reestruturação societária causará impacto no que se refere ao cumprimento das obrigações da Devedora em relação à CCB. Sendo assim, o Banco Fator ainda não se pronunciou a respeito da operação. Tendo em vista que nos termos do Contrato de Cessão de CCI o Banco Fator assumiu o compromisso de não tomar qualquer atitude relacionada à CCB sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, caso a Scopel insista em realizar a referida reorganização societária caberá aos Titulares de CRIs deliberarem acerca da operação em questão, não tendo o Banco Fator qualquer responsabilidade acerca das consequências das decisões tomadas pelos Titulares dos CRI. Adicionalmente, caso a reestruturação societária da Devedora realmente ocorra, sem a devida autorização pelos Titulares dos CRI, o direito relacionado à CCB, inclusive relacionado à renúncia/concordância da operação de reorganização societária da Devedora ou de decretação de vencimento antecipado pela CCB, deverá ser tomado exclusivamente pelos respectivos titulares dos CRI, não tendo o Banco Fator igualmente qualquer responsabilidade acerca das consequências das decisões tomadas pelos Titulares dos CRI.

A Devedora pode não ser bem sucedida em implementar sua estratégia de crescimento sustentável amparado em seu banco de terrenos atualmente existente

Uma das principais estratégias da Devedora é crescer de forma sustentável desenvolvendo e lançando novos projetos cujos terrenos já são parte de seu banco de terrenos. O crescimento da Devedora depende de diversos fatores, alguns fora do controle da Devedora, como aprovação de projetos pelas autoridades competentes, acesso a financiamento perante instituições financeiras em condições atrativas, disponibilidade de financiamento para aquisição de imóveis, cenário econômico favorável, bem como os demais riscos relacionados à Devedora e ao setor imobiliário. Conseqüentemente, não há garantia de que a estratégia de crescimento da Devedora será bem sucedida ou que a Devedora consiga realizar seu VGV futuro estimado. Caso a Devedora não seja bem sucedida em implementar sua estratégia de crescimento ou não consiga realizar seu VGV estimado, a taxa de crescimento da Devedora poderá diminuir ou seus resultados operacionais poderão ser reduzidos.

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

A capacidade de manter a posição competitiva da Devedora no mercado depende em larga escala dos serviços da alta administração da Devedora. Os membros da alta administração da Devedora não estão sujeitos a contratos de trabalho de longo prazo e ou a pactos de não concorrência. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal

qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Devedora ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora, situação financeira e resultados operacionais.

Problemas de atrasos e falhas nos empreendimentos da Devedora podem ter um efeito adverso na imagem e nos negócios da Devedora, podendo sujeitá-la à imposições de responsabilidade civil

A Devedora terceiriza parte dos serviços de construção para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Devedora participa depende de fatores que estão fora de seu controle, incluindo, mas não se limitando, a qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. A terceirização da construção pode influenciar na identificação de atrasos e falhas, e, conseqüentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras que a Devedora contratou podem ter efeito negativo em sua imagem e relacionamento com seus clientes, podendo impactar negativamente seus negócios e operações.

A suspensão, interrupção ou lentidão dos processos de concessão de crédito por instituições financeiras de financiamento imobiliário no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e de concessão de recursos de capital de giro podem impactar negativamente as operações e capacidade financeira da Devedora

A aquisição de unidades pelos clientes da Devedora é financiada, principalmente, por meio de empréstimos bancários. A suspensão, interrupção ou lentidão dos processos das instituições financeiras para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos aos clientes da Devedora, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações e a capacidade financeira da Devedora.

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

As operações e estratégia de crescimento sustentável da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. Além do fluxo de caixa gerado internamente, a Devedora também depende com frequência de financiamento externo sob a forma de empréstimos bancários, outros financiamentos ou da oferta de valores mobiliários para a aquisição e a incorporação de suas propriedades. Não há como assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias, inclusive um aumento nas taxas de juros, pode restringir o crescimento e o desenvolvimento futuro das atividades da Devedora, o que poderia vir a prejudicar as atividades, a situação financeira e os resultados operacionais.

A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária

A Devedora e suas sociedades controladas possuem um grande número de trabalhadores terceirizados. A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar em contingências de natureza trabalhista e previdenciária às sociedades controladas, uma vez que pode lhes ser atribuída, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a corresponsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, se estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Devedora pode vir a responder por tais contingências quando imputadas às suas sociedades controladas. A ocorrência de eventuais contingências poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora.

A conclusão dos projetos dentro do cronograma e a qualidade da mão-de-obra em incorporações da Devedora dependem de certos fatores que estão além do controle da Devedora

O prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais participa a Devedora dependem certas vezes de fatores que estão fora do controle da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. A conclusão em tempo hábil e a qualidade da mão-de-obra utilizada nos projetos imobiliários dependem de certos fatores que estão além do controle da Devedora, incluindo a qualidade e o fornecimento de materiais para os projetos por fornecedores terceirizados em tempo hábil, assim como a capacidade técnica dos contratados e trabalhadores.

Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelos fornecedores contratados podem ter um efeito negativo em nossa imagem e relacionamento com clientes, podendo impactar negativamente os negócios e operações da Devedora. Adicionalmente, a Devedora poderá incorrer em custos tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos de custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, caso não seja possível repassar esses aumentos de custos aos compradores.

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

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, acesso a recursos, disponibilidade de financiamento, oferta e qualidade de projetos, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores e locatários em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no setor de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes

iniciem uma campanha de marketing ou venda bem sucedida, suas vendas poderão aumentar de maneira significativa, o que poderá reduzir nossas vendas.

O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos econômicos

Uma das principais estratégias da Devedora é expandir suas operações nos segmentos de empreendimentos econômicos, cujos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição de unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do SFI, criado pela Lei nº 9.514/97, e posteriores alterações, e do SFH, sistema do Governo Federal para financiamento da casa própria, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades da Devedora, o que poderá afetar negativamente as atividades d estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar custos e limitar o desenvolvimento da Devedora ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Essas regulamentações, inclusive aquelas relacionadas à incorporação e zoneamento, bem como as leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor, afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvermos sua atividade de incorporação imobiliária, o que pode gerar atrasos na conclusão de nossos empreendimentos. Além disso, novas leis ou regulamentos podem ser aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrição poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, situação financeira e os resultados operacionais da Devedora

A incorporação imobiliária está sujeita a extensa regulamentação ambiental. Caso a Devedora não seja capaz de cumprir com tal regulamentação, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais podem ser prejudicados de maneira relevante. As operações da Devedora estão sujeitas a leis e a regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. A Devedora está sujeita a regulamentação que exige a realização de estudos de impacto ambiental e a obtenção de licenciamento para a construção. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos e a Devedora poderá incorrer em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir de forma relevante a atividade de incorporação imobiliária em regiões ou áreas

ambientalmente sensíveis. Caso essas leis e regulamentos ambientais não sejam cumpridos, a Devedora estará sujeita à imposição de sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao ambiente e às partes afetadas.

As áreas que são utilizadas para realização de empreendimentos exigem um processo rigoroso para realização de estudo de impacto ambiental e obtenção de licenciamento. A legislação para obtenção de licenciamento pode ser alterada ou interpretada de forma diversa, o que poderá afetar a exploração desses segmentos, afetando adversamente e de maneira relevante as atividades, situação financeira e os resultados operacionais da Devedora. As leis ambientais tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições poderá afetar adversamente as atividades, situação financeira e nossos resultados operacionais da Devedora.

CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. No caso de Liquidação Antecipada CCB e/ou no caso da ocorrência de qualquer hipótese de Vencimento Antecipado CCB que seja confirmada pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá, na medida do recebimento fluxo dos Créditos Imobiliários, promover o pagamento antecipado, a amortização extraordinária ou o resgate antecipado, dos CRI vinculados pelo presente Termo de Securitização, devendo comunicar, por escrito, o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI deva ocorrer.

6.2. O pagamento antecipado, a amortização extraordinária ou o resgate antecipado será realizada pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, devidamente acrescido da Remuneração, calculado, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme fórmula constante do Anexo III ("Valor de Liquidação Antecipada").

6.2.1. Nos casos de pagamento antecipado, amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRIs: (a) em função da Liquidação Antecipada CCB; ou (b) em função de vencimento antecipado da CCB (exclusivamente na hipótese Vencimento Antecipado CCB relacionada a não formalização da garantia representada pelo Contrato de Cessão Fiduciária a ser formalizado), o montante a ser pago aos Titulares de CRIs será equivalente ao Valor de Liquidação Antecipada mencionado acima, acrescido de um prêmio de 1% (um por cento) sobre o referido montante.

6.3. Em caso de amortização extraordinária, a Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP a nova curva de amortização para os CRI, em substituição à curva de amortização, recalculando, se necessário, as taxas de amortização.

6.3.1. Em qualquer dos casos acima, a amortização extraordinária dos CRI será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento, sendo que,

exclusivamente na hipótese de amortização extraordinária dos CRI, esta será realizada sempre de forma proporcional ao Valor Nominal Unitário dos CRI em circulação na data do evento.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

7.1 Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, sobre as Garantias e sobre quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários, nos termos das declarações constante dos Anexos IV e V deste instrumento.

7.1.1 O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo de Securitização à Instituição Custodiante para registro, conforme previsto no artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

7.2 Os Créditos Imobiliários e as Garantias sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído não constituem patrimônio da Securitizadora, mas Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

7.2.1 O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, em conjunto com a CCB e as Garantias (quais sejam, o Aval e o Contrato de Cessão Fiduciária a ser formalizado), sobre a Conta Centralizadora e sobre quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

7.3 Os Créditos Imobiliários e as Garantias objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

7.4 Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e sobre as Garantias, incluindo todos os seus instrumentos, aditamentos e respectivos anexos, sobre a Conta Centralizadora e sobre quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários, ressalvadas as hipóteses previstas em lei (especialmente na Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76):

- i) constituem Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;

- ii) serão mantidos em apartado do patrimônio da Securitizadora até que seja completado o resgate da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;
- iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam; e
- vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

CLÁUSULA OITAVA: DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1 A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

8.2 A Securitizadora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.3 A Securitizadora deverá elaborar e publicar as demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes.

8.4 A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

CLÁUSULA NONA: DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1 Ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- i) falta de cumprimento, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que não sanadas em 10 (dez) dias contados da data do respectivo descumprimento;
- ii) falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela

Securitizadora ou por qualquer credor da Securitizadora, dissolução, liquidação ou extinção da Securitizadora; ou

- iii) alteração de controle, cisão ou incorporação da Securitizadora, caso deliberado pela Assembleia Geral.

9.1.1 O Agente Fiduciário convocará uma Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos e condições previstos no item 9.1. e respectivos sub-itens abaixo:

9.1.2 A declaração ou a não declaração da liquidação do Patrimônio Separado nas hipóteses previstas acima dependerá da aprovação de Titulares dos CRI em Circulação que representem pelo menos 3/4 (três quartos) dos CRI em Circulação.

9.2 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, em caráter transitório, ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário, transitoriamente, ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI:

- i) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado;
- ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos;
- iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos por cada um deles; e
- iv) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

10.1 A Securitizadora, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário que:

- i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- ii) obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui

previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- v) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de CCI;
- vi) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;
- vii) os Créditos Imobiliários e as Garantias consubstanciam patrimônio separado do patrimônio da Securitizadora, vinculados única e exclusivamente à emissão dos CRI;
- viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Securitizadora, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- ix) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- x) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

10.2 A Securitizadora se compromete a informar imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar, na qualidade de credor, em relação a qualquer inadimplemento ocorrido no âmbito das CCI, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Geral de que trata o item 12.3 abaixo.

10.3 A Securitizadora se responsabiliza, civil e criminalmente, 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 potenciais subscritores dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

10.4 Adicionalmente, são obrigações da Securitizadora:

- i) fornecer ao Agente Fiduciário, além dos Documentos da Operação, os seguintes documentos e informações:
 - a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização;
 - b) informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento às obrigações definidas no presente Termo de Securitização, tão logo tenha conhecimento; e
 - c). todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme ICVM 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.
- ii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- iii) informar o Agente Fiduciário tão logo tenha tomado conhecimento, da ocorrência de qualquer descumprimento da CCB, da Escritura de CCI, do Contrato de Distribuição, do Contrato de Cessão Fiduciária a ser formalizado;
- iv) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- v) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira para a prestação de serviço de banco mandatário e liquidante;
- vi) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social, (b) que desobedeçam as disposições de seu estatuto social ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos pelo seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

- vii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil;
- viii) manter:
 - a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - b) na forma exigida pela Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial; e
 - c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- ix) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;
- x) convocar, sempre que necessário, a Empresa de Auditoria, ou com quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares dos CRI; e
- xi) notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

10.5 A partir da Data de Emissão até o pagamento integral de todos os CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observado do disposto no presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1 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.

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

- i) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/83;
- iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83;
- iv) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, contidas no Termo de Securitização, disponibilizadas pela Emissora; e
- v) com base nos documentos e informações fornecidos pelas Partes deste Termo, reputados como verdadeiros pelo Agente Fiduciário.

11.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- i) 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;
- ii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;
- iii) promover a liquidação do Patrimônio Separado;
- iv) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- v) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções, que sejam comprovadamente recebidos, de forma inequívoca;
- vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento ;
- vii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- viii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

- ix) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ciência da ocorrência do fato, na hipótese de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes a este Termo;
- x) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, justificando as razões de tal medida;
- xi) disponibilizar diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;
- xii) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme estipulado no presente Termo;
- xiii) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de pagamento dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- xiv) convocar, às expensas da Emissora, quando entender necessário e sempre que se houver verificado a ocorrência de qualquer hipótese específica prevista na regulamentação aplicável ou neste Termo, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, conforme prevista no Termo, respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei nº 6.404/76, conforme alterada; e
- xv) conforme instruções dos Titulares dos CRI que deliberem nesse sentido, (i) declarar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, e (ii) exigir o pagamento, pela Devedora, dos valores devidos, observadas as disposições deste Termo.

11.4 O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais no valor de R\$12.000,00 (doze mil reais), sendo 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.

11.4.1. A remuneração definida no item 11.4, 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.

11.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 11.4 acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo Índice Geral de Preços-Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”), o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

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

11.4.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.4.5. 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.

11.4.6. A remuneração referida no item 11.4 acima, não inclui as despesas mencionadas no item 11.4.7. abaixo.

11.4.7. A remuneração prevista no item 11.4 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, sempre que possível, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, sendo o prazo de 05 (cinco) dias úteis para pagamento das despesas incorridas ao Agente Fiduciário.

11.4.8. Em caso de inadimplemento financeiro pela Emissora, nos termos do item 11.4. acima, não sanado nos prazos previstos nos documentos da operação será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por hora-homem de trabalho dedicado à atividades, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora, para assessoria aos titulares dos CRI em processo

de renegociação das condições dos CRI requerido pela Emissora, bem como para (i) comparecimento em reuniões formais com Emissora e/ou titulares dos CRI e Assembleias Gerais de Titulares de CRI; e (ii) implementação das consequentes decisões tomadas pelos titulares de CRI.

11.4.9. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos titulares dos CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente 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”.

11.5 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.

11.6 O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- ii) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- iii) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quorum previsto no item 12.3, abaixo, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97 ou das incumbências mencionadas no item 11.3, acima.

11.7 O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos do item 11.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

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

11.9 Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL

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

12.2 A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- i) Pelo Agente Fiduciário;
- ii) Pela Emissora; ou
- iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.3 A convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Geral, observado o item 12.3.1 abaixo.

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

12.4 À presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- i) ao representante da Emissora;
- ii) ao representante do Agente Fiduciário; ou
- iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.5 Sem prejuízo do disposto no item 12.6, abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

12.7 Para efeito de cálculo de quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente,

empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quorum de deliberação da Assembleia Geral.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DA EMISSÃO

13.1 As despesas abaixo indicadas poderão ser deduzidas dos recursos que integram o Patrimônio Separado, independentemente de qualquer aprovação por parte dos Titulares dos CRI:

- i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado (inclusive das CCI), inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;
- ii) as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário previstas nos subitens nos itens 11.4.2 e 11.4.2.1 acima, bem como eventuais despesas da mesma natureza incorridas pela Emissora;
- iii) a remuneração do Agente Fiduciário, conforme previsto no item 11.4, na hipótese de a Securitizadora permanecer inadimplente por um período superior a 30 (trinta) dias;
- iv) 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;
- v) 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;

- vi) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado;
- vii) eventuais despesas com tarifas bancárias envolvidas na administração dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não realize os pagamentos devidos, conforme previsto na Escritura de Emissão;
- viii) a remuneração da Securitizadora, no valor líquido de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), que será pago em até 2 (dois) dias úteis contados da data da primeira integralização dos CRI, acrescido de um valor de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), líquido de imposto, referente à gestão e manutenção do Patrimônio Separado, sendo pago todo trimestre na mesma data do pagamento da Remuneração dos CRI na proporção de 80% (oitenta por cento) para o Servicer e 20% (vinte por cento) para a Securitizadora; e
- ix) todos os demais custos e despesas incorridos, inclusive pela Emissora, para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, não compreendidos na descrição acima.

13.2 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita 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 de CRIs, na proporção dos CRI detidos por investidor.

13.3 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 por cada Investidor, na data da respectiva aprovação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Titulares de CRIs. Cada Titular de CRI deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Titular de CRI consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

14.1.1 Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda por força do art. 3º, II, da Lei nº 11.033/04.

14.1.1.1 Não há, para fins de aplicação do dispositivo legal acima mencionado, uniformidade de interpretação a respeito da definição e abrangência do termo “remuneração”. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (art. 37, parágrafo 9º, e art. 44, parágrafo único, II, da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, mas não o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, o qual deve ser tributado pelo Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas, mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:

- i) até 180 dias, 22,5%;
- ii) de 181 a 360 dias, 20%;
- iii) de 361 a 720 dias, 17,5%; e
- iv) acima de 720 dias, 15%.

14.1.2 Particularmente no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas, pode haver argumentos para se sustentar que o referido ganho de capital deve ser tributado na forma de “ganho líquido”, sujeitando-se ao imposto de renda à alíquota de 15% e havendo retenção na fonte à alíquota de 0,005%, o qual deve ser posteriormente compensado com o imposto de renda pago pela pessoa física.

14.1.3 Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, via de regra, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

- i) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração. Aplicam-se, aqui, os mesmos comentários feitos acima a respeito da interpretação da Secretaria da Receita Federal do Brasil quanto à tributação dos ganhos de capital auferidos na alienação ou cessão do CRI e a eventual possibilidade de outra linha de interpretação;
- ii) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI não devem estar sujeitos à incidência destas

contribuições, ou devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota zero, dependendo do regime de apuração dessas contribuições ao qual o Investidor se sujeita.

14.1.4 Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Titular de CRI.

14.1.5 Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos a tributação.

14.1.6 Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000):

- i) investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF sobre a remuneração produzida por CRI;
- ii) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20%, os rendimentos, exceto aqueles referidos no item (a) acima, decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15%, inclusive no caso de operações realizadas no mercado de balcão ou em bolsa;
- iii) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20%, os rendimentos, exceto aqueles referidos no item (a) acima, decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, acima descritas;
- iv) independentemente das características do Investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota de 6%. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25%, por meio de decreto presidencial.

14.1.7 IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/TVM”) não incide sobre investimentos em CRI com prazo superior a 30 dias. No entanto, se houver resgate, cessão ou repactuação de CRI em prazo inferior a 30 dias, o IOF/TVM incide à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação, limitado ao rendimento da operação, em função do prazo, consoante tabela prevista em regulamentação. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% ao dia, por meio de decreto presidencial.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1 O Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: NOTIFICAÇÕES

16.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços abaixo. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado mediante resposta enviada por um dos meios abaixo previstos. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem:

i) se para a Securitizadora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Rebouças, nº 2.947

São Paulo – SP

At.: Rodrigo Faria Estrada

Telefone: (11) 3062-1737

Fax: (11) 4082-8386

E-mail: roestrada@habitasec.com.br

ii) se para o Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 04, Sala nº 514

22640-102 – Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (Backoffice) / Srtª. Nathalia Machado (Jurídico)

Telefone: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

E-mail: backoffice@pentagontrustee.com.br / juridico@pentagontrustee.com.br

16.2 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora.

17.2 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

17.3 Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito, mediante aditamento ao presente Termo de Securitização assinado pelo Agente Fiduciário e pela Securitizadora, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quoruns previstos neste Termo de Securitização.

17.4 Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, de boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

17.5 O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Securitizadora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

17.6 A Securitizadora e o Agente Fiduciário, neste ato, declaram que verificaram a legalidade e a ausência de vícios da operação, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização, baseando-se em opiniões e relatórios elaborados por advogados especialmente contratados para tanto.

17.7. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da operação.

17.8. 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

18.1 As Partes envidarão seus melhores esforços para alcançar um acordo sobre uma disputa, controvérsia ou demanda oriunda, ou relacionada ao presente instrumento, incluindo, sem limitação, qualquer questão relacionada com a existência, validade, rescisão ou violação do presente instrumento ("Controvérsia").

18.2 Compromisso Arbitral: As Partes desde já convencionam que toda e qualquer Controvérsia será obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvida por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá por três árbitros, indicados de acordo com citado Regulamento ("Câmara"). A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá à Câmara. O procedimento arbitral terá: (i) lugar na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o Português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil. As Partes resolvem, de comum acordo que, para dirimir litígios, a Câmara deverá adotar primeiro as cláusulas deste instrumento e, na omissão, utilizará o disposto

na legislação brasileira. Ressalta-se que no caso de conflito entre as normas prevalecerá o previsto neste instrumento.

18.3 Início do Procedimento Arbitral: A Parte interessada em iniciar o procedimento de arbitragem notificará a Câmara sobre sua intenção de começar um procedimento de arbitragem e, ao mesmo tempo, notificará também a outra parte, sujeito às normas da Câmara.

18.4 Indenização: A recusa, por qualquer das Partes, em celebrar o compromisso de arbitragem e/ou em estar vinculado pela decisão proferida na sentença de arbitragem será considerada uma violação às obrigações assumidas segundo o presente instrumento, e poderá dar origem a indenização.

18.5 Sentença: A sentença da arbitragem será pronunciada após a conclusão do procedimento, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, segundo os requisitos da Lei nº 9.307/96 (Lei de Arbitragem Brasileira). Exceto conforme previsto na lei acima mencionada, nenhum recurso será interposto contra a sentença de arbitragem, a qual terá, para as partes, o valor de uma decisão final e inapelável.

18.6 Poder Judiciário: Não obstante as disposições estabelecidas acima, as partes não estão impedidas de buscar medidas cautelares em qualquer foro (ou qualquer outro remédio legal que não possa ser obtido segundo a Lei de Arbitragem Brasileira, incluindo, entre outras, a proteção específica fornecida pelo artigo 461 do Código de Processo Civil Brasileiro), cuja concessão seja considerada essencial o procedimento arbitral e a tutela de seus direitos. As partes reconhecem que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar junto a uma autoridade judicial competente não é incompatível com a escolha de uma corte de arbitragem, nem constituirá uma renúncia com relação à sua execução e/ou sujeição aos procedimentos de arbitragem.

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

São Paulo, 23 de dezembro de 2011

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

1. Vicente Postiga Nogueira
Por: VICENTE POSTIGA NOGUEIRA
Cargo: DIRETOR PRESIDENTE

2. João Pedro Silva Silveira Duarte
Por: JOÃO PEDRO SILVA SILVEIRA DUARTE
Cargo: FINANCEIRO

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

1. Pedro Henrique de Brito e Silva
Por: PEDRO HENRIQUE DE BRITO E SILVA
Cargo: JURÍDICO

Testemunhas:

Kentado Mori
Nome: KENTADO MORI
RG nº: 33.739.924-4
CPF/MF nº: 339.403.858-75

André Ricardo Mena da Silva
Nome: André Ricardo Mena da Silva
RG nº: 20.99.3539-X
CPF/MF nº: 298.153.868-32

**ANEXO I -DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
RESIDENCIAIS A QUE SERÃO DESTINADOS OS RECURSOS DECORRENTES DA
CCB**

Descrição dos Empreendimentos Habitacionais

Empreendimento Habitacional	Localização	nº Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis
Aruã Petersen 1	Mogi das Cruzes	38.473	2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes
Residencial Viacava	Paulínia	1.018	4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas
Reserva Santa Maria	Jandira	122.373, 122.374 e 147.575	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Jardim do Horto	Rio Claro	40.015	1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP
Residencial Fazenda Rodeio	Mogi das Cruzes	49.322	1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP
Reserva Sapucaia	Louveira	100.124	1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá
Jardim Residencial Campos do Conde	Sorocaba	125.232	1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba
Residencial Promissão	Itaquaquecetuba	1.895	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas da Comarca de Itaquaquecetuba
Residencial Sítio Caieiras	Caieiras	53.954	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP
Residencial Reserva Santa Rosa	Itatiba	45.852	Oficial de Registro de Imóveis de Itatiba/SP

Sítio São Bento 1	Ribeirão Preto	103.757	2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Residencial Portal Bordon 2	Sumaré	114.629	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Sumaré
Sítio São Bento 2	Ribeirão Preto	103.758	2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Residencial Santa Cruz	São José do Rio Preto	92.749	1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto
Residencial Estância Bom Repouso	Mogi das Cruzes	65.671	2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes
Residencial Campos do Conde 2 (Paulínia 2)	Paulínia	6.726	4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas
Residencial Fazenda Santo Antonio	Vargem Grande Paulista	95.146	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia
Portal Nova Cidade	Botucatu	1.503	Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu
Jardim Residencial Campos do Conde 2	Sorocaba	140.178	1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba
Residencial Altos do Campo Limpo	Campo Limpo	9.387	2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiá
Jardim Antares	Taubaté	76.398	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté
Residencial Reserva Sapucaia 2	Louveira	100.125	1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá
Residencial Fogaça	Jacareí	63.631	Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí/SP

Residencial Santa Luisa	Ribeirão Preto	126.071	2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Residencial San Diego	Vargem Grande Paulista	59.362	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia
Loteamento Pateo do Colégio	Itatiba	37.254	Oficial de Registro de Imóveis de Itatiba/SP
Residencial Vista Alta	Tatuí	25.060	Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí/SP
Residencial São Lucas	Ibiúna	18.667	Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna/SP
Castanheira Residence	Marabá/PA	26.591	Cartório "Antonio Santis" - Serviço de Registro de Imóveis de Marabá/PA
Bairro Fábio Notini	Divinópolis/MG	73.361	Registro de Imóveis de Divinópolis
Reserva Santa Maria (2)	Jandira	147.545	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri
Residencial Pedra Branca	Mogi das Cruzes	68.734	2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes
Delta Park	Marabá/PA	27.415	Cartório "Antonio Santis" - Serviço de Registro de Imóveis de Marabá/PA
Campos do Conde Mossoró	Mossoró/RN	18.164	Registro de Imóveis da Segunda Zona do Município e Comarca de Mossoró/RN
Residencial Bella Vitta	Jundiaí	117.100	1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí
Morada dos Nobres	Taubaté	361	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté
Colinas de Parnaíba 1	Santana de Parnaíba	114.085	Oficial de reistro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de

			Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri
Residencial Fazenda São José	Santana de Parnaíba	147.725	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri
Campos do Conde Campina Grande	Campina Grande	67.543	1º Serviço Notarial e Registral Ivandro Cunha Lima
Fazenda São Marcos II	Barreiras/BA	19.439	1º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Bahia
Caçapava	Caçapava	28.681	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Caçapava/SP
Mirante D'el Rey	São João Del Rei/MG	2.200	Registro de Imóveis da Comarca de São João Del Rei
Fazenda São Marcos II B	Barreiras/BA	21.738	1º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Bahia
Residencial Reserva dos Victor	Cotia	100.486	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia
Fazenda Rancho Feliz	Salto	26.000	Registro de Imóveis da Comarca de Salto
Bady Bassit	Bady Bassit	56.508	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto
Estância São Camilo	Araraquara	57.861	1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara
Bairro Jardim Olímpico	Montes Claros	35.617	2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros/MG

Sítio Velloso	Carapicuíba	3.807	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Carapicuíba
Residencial Calama	Porto Velho	36.253	Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis - Décio Bueno
Loteamento Condomínio Horizontal Fechado Espaço Ville – Condomínio 1	Feita de Santana/BA	50.406	1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de feira de Santana/BA
Fazenda Azevem	Caruaru/PE	33.459 e 33.460	1º Cartório de Notas, Registro de Imóveis e Protesto de Caruaru/PE

ANEXO II - CÓPIA DA ESCRITURA DE CCI

ANEXO III - METODOLOGIA DE CÁLCULO DO PREÇO UNITÁRIO DO CRI

$$PUPAR = VNA \times (Fator\ de\ juros)$$

onde:

PU PAR – valor nominal de emissão, descontadas as amortizações, quando houver (não haverá amortizações, exceto a última parcela), acrescido da remuneração acumulada desde o último evento de pagamento de juros até a data de referência, calculado com seis casas decimais, sem arredondamento;

VNA – Valor nominal atualizado dos CRI, calculado com seis casas decimais, em arredondamento. Será igual ao valor nominal de emissão (VNE) quando não houver amortizações de principal;

Amortização – pode ser percentual fixo sobre o VNE ou valor fixo definido na escritura, calculada com seis casas sem arredondamento;

$$Fator\ de\ juros = \prod_{i=1}^n \left\{ \left(1 + \frac{taxaDI}{100} \right)^{\frac{1}{252}} - 1 \right\} \times \left[\left(1 + \frac{S}{100} \right)^{\frac{du}{252}} \right]$$

Fator de Juros – fator de variação acumulado da Taxa DI, incorporando o percentual (P), ou o *Spread* (S), entre a data de início (inclusive) e data final (exclusive) do período de capitalização da remuneração, calculado com nove casas decimais sem arredondamento;

Taxa DI – taxa apurada com base nas operações de emissão de Depósitos Interfinanceiros prefixados, pactuadas por um dia útil, em percentual ao ano, base 252 dias, calculada e divulgada pela CETIP diariamente, com duas casas decimais com arredondamento;

S – *Spread* acima da Taxa DI (remuneração) definido na Escritura de CCI, utilizado com quatro casas decimais. No presente caso, esse spread é 3 (três);

du – número de dias úteis entre a data do último pagamento de juros e a data de referência.

O cálculo do pagamento de juros com remuneração baseada em DI, utiliza uma expectativa de juros (*Exp*), base 252 dias úteis, para cada data de evento.

Essa taxa é obtida a partir das Taxas de DI de Ajuste dos vencimentos com contratos em aberto, divulgadas diariamente pela BM&FBovespa e, quando necessário, é interpolada exponencialmente para as respectivas datas de pagamentos.

A expectativa é utilizada como ajuste ao *spread* acumulado e, para o primeiro vencimento de juros que aparece no fluxo, as fórmulas são as seguintes:

$$Pag. Juros_{1^o\ vencimento} = [VNA \times (fator\ de\ juros - 1)] \times \left[\left[\left(\frac{Exp}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] \times \left[\frac{S}{100} + 1 \right]^{\frac{1}{252}} \right]^{du}$$

Para as demais datas de vencimentos de juros no fluxo é realizado um ajuste da expectativa para os prazos entre pagamentos. Para tanto, calcula-se a taxa a termo da curva de juros na Taxa DI (expectativa), incorporando-se os juros sobre o indexador, definidos na escritura:

$$Termo_i = \frac{\left[\left[\frac{Exp_i}{100} + 1 \right]^{\frac{1}{252}} \times \left[\frac{S}{100} + 1 \right]^{\frac{1}{252}} \right]^{du_i}}{\left[\left[\frac{Exp_{i-1}}{100} + 1 \right]^{\frac{1}{252}} \times \left[\frac{S}{100} + 1 \right]^{\frac{1}{252}} \right]^{du_{i-1}}}$$

onde:

dui e dui-1 – dias úteis entre as datas de cada evento futuro de pagamento de juros.

$$Pag. Juros = (VNE) \times Termo_i$$

O Preço Unitário da operação é o somatório dos pagamentos de juros e de principal, descontado (trazido a valor presente) pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA. A fórmula é a seguinte:

$$PUdaOperação = \sum_{i=1}^n \left[\frac{Pag. Juros_i + Pag. Principal_i}{\left[\left[\left(\frac{Exp_i}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1 \right] \times \frac{TaxaIndicativa}{100} + 1 \right]^{du_i}} \right]$$

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO FATOR S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da [--]ª Série da 1ª emissão (“Emissão”) da HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (“Securizadora”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securizadora, o agente fiduciário da Emissão e os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securizadora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Habitasec Securizadora S.A.*, celebrado entre a Securizadora e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 23 de dezembro de 2011.

São Paulo, 23 de dezembro de 2011

BANCO FATOR S.A.

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:

ANEXO V - DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.947, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de Securitizadora dos certificados de recebíveis por ela emitidos nos termos do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Habitasec Securitizadora S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“Agente Fiduciário”) em 23 de dezembro de 2011 (“Termo de Securitização” e “CRI”), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com o coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos CRI, o Agente Fiduciário e os assessores legais contratados para a 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 Securitizadora no Termo de Securitização.

São Paulo, 23 de dezembro de 2010

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 2ª Série da 1ª emissão (“Emissão”) da HABILASEC SECURITIZADORA S.A. (“Securizadora” e “CRI”), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securizadora, o coordenador líder da oferta pública dos CRI e assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securizadora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Habitasec Securizadora S.A.*, celebrado entre a Habitasec Securizadora S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 23 de dezembro de 2011.

São Paulo, 23 de dezembro de 2011

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

1. _____

2. _____

Por:

Cargo:

ANEXO VII - CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI

DATA DE VENCIMENTO	AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL	REMUNERAÇÃO
07/02/2012	Não haverá	100% do CDI + 3,00% over ano
07/05/2012	Não haverá	100% do CDI + 3,00% over ano
07/08/2012	Não haverá	100% do CDI + 3,00% over ano
07/11/2012	Não haverá	100% do CDI + 3,00% over ano
07/02/2013	Não haverá	100% do CDI + 3,00% over ano
07/05/2013	Não haverá	100% do CDI + 3,00% over ano
07/08/2013	Não haverá	100% do CDI + 3,00% over ano
07/11/2013	Amortização Integral do Valor Principal	100% do CDI + 3,00% over ano