
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

FORTESEC 

TRANSFERIDA, EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014, PARA A
47ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

 **Habita** SEC
securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

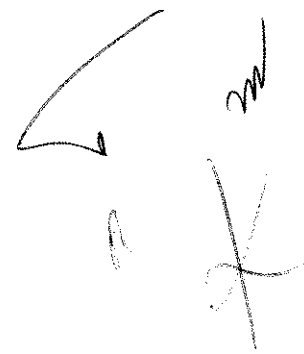
Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58



ÍNDICE

I - PARTES	3
II - CLÁUSULAS.....	4
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	4
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	13
CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI	14
CLÁUSULA QUARTA - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI.....	17
CLÁUSULA QUINTA - GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTO.....	19
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	21
CLÁUSULA SÉTIMA - REGIME FIDUCIÁRIO	23
CLÁUSULA OITAVA - TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	24
CLÁUSULA NONA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	25
CLÁUSULA DEZ - RISCOS	27
CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	32
CLÁUSULA DOZE - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	32
CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO	36
CLÁUSULA CATORZE - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI	41
CLÁUSULA QUINZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	44
CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE	49
CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO	49
CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES	49
CLÁUSULA DEZENOVE - DESDOBRAMENTO DOS CRI	50
CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	51
CLÁUSULA VINTE E UM - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	52

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'M' and there are other scribbles below it.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, 4939, 6º andar, conjunto, 63, Jardim Paulista, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Nova Emissora" ou "Nova Securitizadora"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

(adiante designados em conjunto a Nova Securitizadora, o Agente Fiduciário e os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI como "Partes" e, isoladamente, como "Parte")

Considerando que:

(i) Em 21 de outubro de 2013, a Fortesec Scuritizadora S.A. ("Emissora ou "Securitizadora") e o Agente Fiduciário celebraram o Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis ("Termo de Securitização"), o qual foi aditado, em 14 de novembro de 2014;

(ii) Em 31 de dezembro de 2014, os investidores aprovaram, em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI ("AGT"), a substituição da Emissora pela Nova Securitizadora e a consequente transferência da administração do patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora e pelas Contas de Arrecadação, bem como a transferência das demais obrigações inerentes a tal atividade;

(iii) Em 31 de dezembro de 2014, a Emissora, a Nova Securitizadora e o Agente Fiduciário firmaram o Segundo Aditamento ao Termo de Securitização, para o fim de formalizar a transferência dos direitos e das obrigações da Emissora estabelecidas no Termo de Securitização para a Nova Securitizadora; e

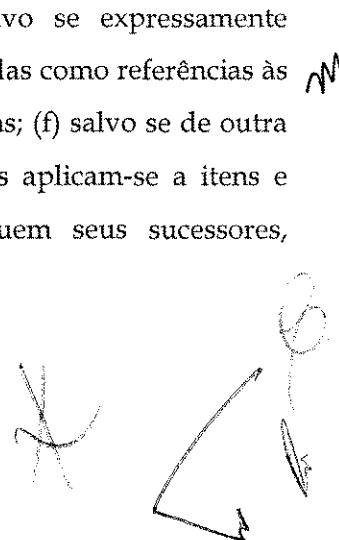
(iv) A partir de 01 de janeiro de 2015, a Nova Securitizadora assumirá todos os direitos, as obrigações e as responsabilidades da Emissora inerentes aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Emissora, transferindo a Emissão para a 47ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitizadora,

Resolvem as Partes CONSOLIDAR o Termo de Securitização, com a transferência dos Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Emissora para a 47ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitizadora, que passará a vigorar com a seguinte redação:

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento. Além disso, (a) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (b) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.



<u>“Agência de Rating”:</u>	A Fitch Ratings Brasil Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33;
<u>“Banco Liquidante”:</u>	Banco Itaú Unibanco, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
<u>“CCB”:</u>	A Cédula de Crédito Bancário nº Alpha02, emitida pela Devedora em favor da Financiadora, com data de emissão de 15 de outubro de 2013, no valor de R\$ 48.041.988,80 (quarenta e oito milhões, quarenta e um mil, novecentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos), por meio da qual a Financiadora concedeu financiamento imobiliário à Devedora para aplicação no desenvolvimento dos Loteamentos Destinatários;
<u>“CCI”:</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Cedente sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB;
<u>“Cedente” ou “Financiadora”:</u>	A CHB - Companhia Hipotecária Brasileira, instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98;
<u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:</u>	O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado entre a Fiduciante, a Devedora e a Securitizadora, em 15 de outubro de 2013, bem como os respectivos termos de adesão, pelos quais as Fiduciantes cederam fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme previsto no artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965;
<u>“CETIP”:</u>	CETIP S.A. - Mercados Organizados;
<u>“Conta Centralizadora”:</u>	A conta corrente nº 07057-8, mantida na Agência 7307 do Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Nova Securitizadora e integrante do

Handwritten signature and an arrow pointing to the 'Conta Centralizadora' field.

Patrimônio Separado, na qual os recursos destinados ao pagamento dos CRI serão recebidos e mantidos;

“Conta de Arrecadação Foz do Iguaçu 1”: A conta corrente nº 15251-1, mantida na Agência 8541 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciante Terras Alpha e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Direitos Creditórios Foz do Iguaçu serão recebidos, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e respectivos termos de adesão;

“Conta de Arrecadação Foz do Iguaçu 2” A conta corrente nº 15252-9, mantida na Agência 8541 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciante Terras Alpha e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Direitos Creditórios Foz do Iguaçu serão recebidos, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e respectivos termos de adesão;

“Conta de Arrecadação Gravataí”: A nº 15254-5, mantida na Agência 8541 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciante Alphaville Gravataí e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Direitos Creditórios Gravataí serão recebidos, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e respectivos termos de adesão;

“Conta de Arrecadação Burle Marx 1”: A conta corrente nº 15249-5, mantida na Agência 8541 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciante Alphaville Sant’anna e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Direitos Creditórios Burle Marx serão recebidos, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e respectivos termos de adesão;

“Conta de Arrecadação Burle Marx 2”: A conta corrente nº 15250-3, mantida na Agência 8541 do Itaú S.A., de titularidade da Fiduciante Alphaville Sant’anna e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Direitos Creditórios Burle Marx serão recebidos, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e respectivos termos de adesão;

“Conta de Arrecadação A conta corrente nº 15253-7, mantida na Agência 8541 do Itaú

<u>Brasília Residencial 1</u> :	Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciante SPE Alphaville Brasília e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Direitos Creditórios Brasília Residencial 1 serão recebidos, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e respectivos termos de adesão;
<u>“Contas de Arrecadação”</u> :	A Conta de Arrecadação Foz do Iguaçu 1, a Conta de Arrecadação Foz do Iguaçu 2, a Conta de Arrecadação Gravataí, a Conta de Arrecadação Burle Marx 1, a Conta de Arrecadação Burle Marx 2 e a Conta de Arrecadação Brasília Residencial 1, quando referidas em conjunto;
<u>“Contrato de Cessão”</u> :	O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente, a Securitizadora e a Devedora, em 15 de outubro de 2013, mediante os quais foram cedidos à Securitizadora todos os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, representados pela CCI;
<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	O Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários, celebrado em 15 de outubro de 2013, entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, para regular o relacionamento entre a Securitizadora e o Coordenador Líder para distribuição pública dos CRI, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Coordenador Líder”</u> :	BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	A totalidade do valor de principal da CCB, atualizado monetariamente pelo IGP-DI/FGV, e acrescido dos respectivos juros remuneratórios, e dos demais encargos, contratuais e legais, descritos na CCB, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios

	devidos pela Devedora, ou titulados pela Financiadora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB;
<u>"CRI":</u>	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
<u>"CVM":</u>	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Data da Primeira Integralização"</u>	30 de outubro de 2013;
<u>"Data de Emissão":</u>	20 de outubro de 2013;
<u>"Devedora":</u>	Alphaville Urbanismo S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.446.918/0001-69;
<u>"Dia Útil":</u>	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil;
<u>"Direitos Creditórios Foz do Iguaçu":</u>	A fração dos direitos creditórios, presentes e futuros, titulados pela Fiduciante Terras Alpha, decorrentes dos contratos de comercialização dos Loteamentos Foz do Iguaçu, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>"Direitos Creditórios Gravataí":</u>	A fração dos direitos creditórios, presentes e futuros, titulados pela Fiduciante Alphaville Gravataí, decorrentes dos contratos de comercialização dos Loteamentos Gravataí, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>"Direitos Creditórios Burle Marx":</u>	A fração dos direitos creditórios, presentes e futuros, titulados pela Fiduciante Alphaville Sant'anna, decorrentes dos contratos de comercialização dos Loteamentos Burle Marx, nos termos da Cessão

Fiduciária de Direitos Creditórios;

"Direitos Creditórios Brasília Residencial 1":

A fração dos direitos creditórios, presentes e futuros, titulados pela Fiduciante SPE Alphaville Brasília, decorrentes dos contratos de comercialização dos Loteamentos Brasília Residencial 1, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

"Direitos Creditórios":

Os Direitos Creditórios Foz do Iguaçu, os Direitos Creditórios Gravataí, os Direitos Creditórios Burle Marx, os Direitos Creditórios Brasília Residencial 1, os Direitos Creditórios de titularidade das Fiduciárias contra o Itaú Unibanco S.A. em decorrência da arrecadação dos Direitos Creditórios nas respectivas Contas de Arrecadação, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e os direitos sobre as Contas de Arrecadação, quando referidos em conjunto;

"Documentos da Operação":

A CCB, o Contrato de Cessão, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e os respectivos Termos de Adesão, bem como os Contratos de Depositário (conforme definido na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios), a Escritura de Emissão, o presente Termo, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, bem como todos os demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;

"Emissão":

A presente 1ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;

"Emissora":

Emissora da 1ª Série da sua 1ª Emissão de CRI, em 21 de outubro de 2013;

"Escritura de Emissão":

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 15 de outubro de 2013, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Cedente para representar os

	Créditos Imobiliários;
<u>“Escriturador”:</u>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, 205, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, para desempenhar as atribuições previstas na Instrução CVM nº 543, de 20 de dezembro de 2013;
<u>“Fiduciante Terras Alpha”:</u>	Terras Alpha Foz do Iguaçu Empreendimentos Imobiliários LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.530.050/0001-20;
<u>“Fiduciante Alphaville Gravataí”:</u>	Alphaville Gravataí Empreendimentos Imobiliários LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.270.374/0001-03;
<u>“Fiduciante Alphaville Sant’anna”:</u>	Alphaville Sant’anna Empreendimentos Imobiliários LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.269.502/0001-07;
<u>“Fiduciante SPE Alphaville Brasília”:</u>	SPE Alphaville Brasília Etapa I Empreendimento Imobiliário S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.015.385/0001-00;
<u>“Fiduciantes”</u>	A Fiduciante Terras Alpha, a Fiduciante Alphaville Gravataí, a Fiduciante Alphaville Sant’anna e a Fiduciante SPE Alphaville Brasília, quando referidas em conjunto;
<u>“Fundo de Despesas”:</u>	Tem o significado atribuído no item 5.3., abaixo;
<u>“Garantias”:</u>	A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Fundo de Despesas, e, conseqüentemente, a constituição do Patrimônio Separado, quando considerados em conjunto;
<u>“IGP-DI/FGV”:</u>	O Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“IGP-M/FGV”:</u>	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Instituição Custodiante”:</u>	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários,

conforme acima qualificada;

“Instrução CVM nº 400”:

Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários;

“Instrução CVM nº 414”:

Instrução CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;

“Instrução CVM nº 476”:

Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula a distribuição pública com esforços restritos de CRI;

“Lei nº 10.931/2004”:

Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

“Lei nº 9.514/1997”:

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;

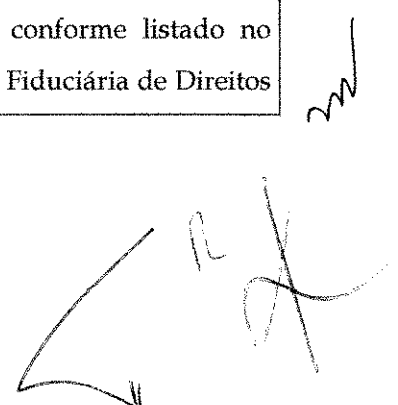
“Loteamentos Foz do Iguaçu”: Os lotes do empreendimento habitacional Condomínio Horizontal Fechado Terras Alpha Foz do Iguaçu 2, conforme listado no anexo I do respectivo termo de adesão à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

“Loteamentos Gravataí”:

Os lotes do empreendimento habitacional Gravataí-Multifamiliar e Gravataí II, conforme listado no anexo I do respectivo termo de adesão à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

“Loteamentos Burle Marx”:

Os lotes do empreendimento habitacional Alphaville Sant’anna a ser comercializado como Alphaville Burle Marx, conforme listado no anexo I do respectivo termo de adesão à Cessão Fiduciária de Direitos



	Creditórios;
<u>“Loteamentos Brasília Residencial 1”:</u>	Os lotes do empreendimento habitacional Alphaville Brasília, conforme listado no anexo I do respectivo termo de adesão à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>“Loteamentos”:</u>	Os Loteamentos Foz do Iguaçu, os Loteamentos Gravataí, Loteamentos Burle Marx e os Loteamentos Brasília Residencial 1, quando referidos em conjunto;
<u>“Loteamentos Destinatários”:</u>	Quaisquer dos empreendimentos listados no “Anexo I” da CCB, nos quais serão aplicados os recursos da CCB;
<u>“Nova Securitizadora”:</u>	Companhia securitizadora que assumirá as obrigações da Emissora decorrentes da 1ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, a partir de 01 de janeiro de 2015;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora e pelas Contas de Arrecadação, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“Preço de Aquisição” ou “Valor da Cessão”:</u>	Valor a ser pago pela Emissora a Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, quando do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora e as Contas de Arrecadação, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
<u>“Tabela Vigente”:</u>	A curva de amortização dos CRI. Inicialmente a tabela vigente é a

tabela constante do Anexo I deste Termo, que poderá ser alterada ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI, conforme o item 6.2 abaixo;

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS


2.1. Objeto: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e cedidos à Emissora nos termos dos Contratos de Cessão, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2. Autorização: A presente Emissão foi autorizada pela Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 18 de abril de 2013, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - SP em 30 de abril de 2013, sob o nº 162.463/13-3.

2.3. Vinculação: A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal total de R\$ 48.041.988,80 (quarenta e oito milhões, quarenta e um mil, novecentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II deste Termo.

2.3.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pela CCI, emitida pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/2004, e encontram-se descritos no Contrato de Cessão.

2.3.2. A CCI foi emitida sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

2.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão e da negociação da CCI por meio dos sistemas administrados pela CETIP.

2.5. Preço de Aquisição: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representam, a Emissora pagará à Cedente, após o atendimento das Condições Precedentes, o Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.

2.6. Cobrança: A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora. A cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, caso necessário, será realizada pela Emissora, mediante a contratação de assessores e/ou advogados especializados.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Emissão: Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI, que integram a 1ª Série de sua 1ª Emissão, com as características descritas a seguir.

3.2. Quantidade: São emitidos 160 (cento e sessenta) CRI.

3.3. Valor Global da Série: A 1ª Série da 1ª Emissão terá valor total de R\$ 48.041.988,80 (quarenta e oito milhões, quarenta e um mil, novecentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos).

3.4. Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 300.262,43 (trezentos mil, duzentos e sessenta e dois reais e quarenta e três centavos) ("Valor Nominal Unitário"), na Data de Emissão.

3.5. Data e Local de Emissão: Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI é o dia 20 de outubro de 2013. O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.6. Forma: Os CRI serão da forma escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome do titular de CRI emitido pela CETIP quando depositados no

CETIP 21 e, caso os CRI venham a ser depositados na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, será emitido extrato de custódia em nome do titular dos CRI, que igualmente servirá como comprovante de titularidade de CRI, conforme o caso.

3.7. Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, uma vez que os CRI não sofrerão correção e incidência de juros entre a Data de Emissão e a Data da Primeira Integralização, sendo admitido ágio ou deságio ("Preço de Subscrição").

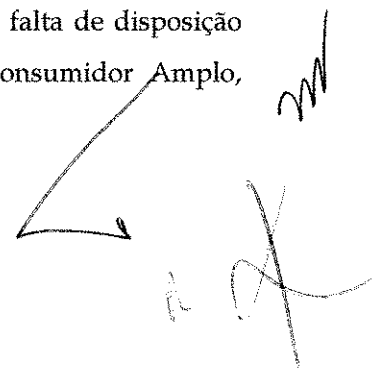
3.7.1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

3.8. Prazo e Vencimento: Os CRI terão prazo de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se no dia 20 de outubro de 2023 ("Data de Vencimento").

3.9. Remuneração: A remuneração dos CRI ("Remuneração") compreenderá juros remuneratórios efetivos de 8,946% (oito inteiros e novecentos e quarenta e seis milésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial *pro rata temporis* (capitalizados), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias ("Taxa Efetiva"), incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data da Primeira Integralização, pagos conforme tabela constante do Anexo I ao presente Termo e calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, na forma do Anexo VII deste Termo.

3.10. Atualização Monetária: mensal, de acordo com a variação mensal do IGP-DI/FGV, calculada a partir da Data da Primeira Liquidação dos CRI, conforme o disposto no Anexo VII, abaixo.

3.10.1. Na hipótese de extinção ou substituição do IGP-DI/FGV, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo. Na falta de disposição legal ou regulamentar, utilizar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo,

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE), ou índice que vier a substituí-lo.

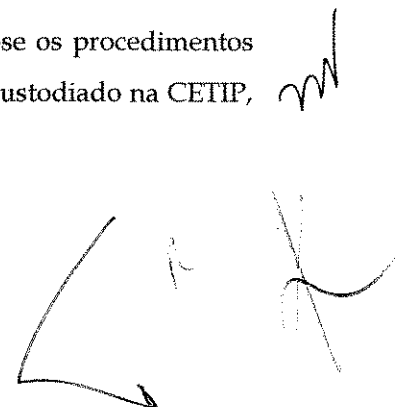
3.11. Amortização: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 118 (cento e dezoito) parcelas mensais, conforme a tabela constante do Anexo I deste termo (cada uma, uma "Parcela Mensal de Amortização") a contar do terceiro mês a contar da Data de Emissão, sendo a amortização paga no dia 20 de cada mês. A primeira data de pagamento da Parcela Mensal de Amortização será o dia 20 de janeiro de 2014 e calculada conforme o Anexo VII abaixo.

3.12. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será devida a partir da Data da Primeira Integralização, sendo o pagamento da Remuneração realizado no dia 20 de cada mês. A primeira data de pagamento da Remuneração será o dia 20 de janeiro de 2014.

3.13. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, tendo havido adimplemento pela Devedora da respectiva parcela dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês. Os encargos de que trata esta cláusula não serão devidos pela Emissora caso a impontualidade decorra do não pagamento, pela Devedora, da respectiva parcela dos Créditos Imobiliários.

3.14. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto no item 3.13., acima, o não comparecimento do titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, 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.

3.15. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na CETIP,

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular dos CRI na sede da Emissora.

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

3.16.1. Sempre que o dia do mês correspondente à data de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora coincida com uma sexta-feira ou dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis.

3.16.2. A prorrogação prevista no subitem 3.16.1., acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos um Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

3.17. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sétima abaixo.

3.18. Distribuição e Negociação: Os CRI da presente Emissão serão registrados, para distribuição no mercado primário, e, para negociação no mercado secundário, nos sistemas administrados pela CETIP.

CLÁUSULA QUARTA - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Distribuição: A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. A Emissão não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de

colocação, nos termos do artigo 25, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código ANBIMA”).

4.1.1. A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV, do artigo 109, da Instrução CVM nº 409, deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

4.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) investidores.

4.1.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição constante do Anexo I do Contrato de Distribuição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

4.1.4. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.1.5. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, contendo as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476.

4.1.6. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.17.5, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

4.1.7. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores.

4.1.8. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

CLÁUSULA QUINTA - GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTO

5.1. Garantias: Foram constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão:

- a) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e
- b) Fundo de Despesas.

5.2. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, tratada na alínea "a" acima, tem por objeto a cessão fiduciária, pela Devedora e/ou pelas Fiduciantes à Securitizadora, dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, titulada e/ou que venha a ser titulada pela Devedora e/ou pelas Fiduciantes, tão somente em relação aos Loteamentos, por meio de quaisquer instrumentos que visem à comercialização dos Loteamentos, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.

5.2.1. Além das hipóteses previstas em lei, caso, em qualquer hipótese, inclusive em razão do pagamento ou pagamento antecipado dos Direitos Creditórios, volume de Direitos Creditórios

objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios for igual ou superior a 100% (cento e cinco por cento) do Saldo Devedor Atualizado, e inferior a 105% (cento e cinco por cento) do Saldo Devedor Atualizado ("Limite Mínimo de Garantia"), a Devedora e/ou as Fiduciárias deverão recompor a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de forma que o Limite de Garantia, correspondente a 110% (cento e dez por cento) do Saldo Devedor Atualizado ("Limite de Garantia") seja atingido, na forma e prazo previstos na Cláusula Sexta da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sob pena de vencimento antecipado da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e das obrigações decorrentes deste Termo.

5.2.2. Além das hipóteses previstas em lei, caso, em qualquer hipótese, inclusive em razão do pagamento ou pagamento antecipado dos Direitos Creditórios, volume de Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seja inferior a 100% (cem por cento) do Saldo Devedor Atualizado, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e as obrigações decorrentes deste Termo serão consideradas antecipadamente vencidas.

5.3. Fundo de Despesas: Adicionalmente à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, quando da transferência do Valor da Cessão à Devedora a título de desembolso da CCB, um fundo de reserva para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado ("Fundo de Despesas"), em um valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) ("Valor Inicial").

5.3.1. Nos termos do Contrato de Cessão, o Fundo de Despesa será recomposto ao seu Valor Inicial, anualmente, pela Devedora sempre que ele atingir um montante mínimo de R\$ 10.000,00 ("Montante Mínimo"). A Emissora manterá o Fundo de Despesa em investimentos de renda fixa, com o que concorda expressamente a Devedora.

5.3.2. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Despesas serão liberados para a Devedora, no prazo de até 2 (dois) dias úteis.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'M' and the initials are 'R'.

5.4. Cascata de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamentos"):

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
 - (i) Juros Remuneratórios;
 - (ii) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
 - (iii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- b) Amortização dos CRI, conforme Tabela Vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- c) Amortização Extraordinária dos CRI, em virtude de um Evento de Amortização Antecipada, conforme definido na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Voluntário: A Emissora não poderá realizar o resgate antecipado facultativo do CRI.

6.2. Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Compulsório: Os CRI serão resgatados ou amortizados extraordinariamente nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, ou ainda, na hipótese de ocorrência de Eventos de Amortização Antecipada, conforme definido na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

6.2.1. Em caso do resgate antecipado compulsório dos CRI, o valor a ser pago aos titulares dos CRI será correspondente à parcela não amortizada do Saldo Devedor Atualizado dos CRI, calculado na forma deste Termo.

6.2.2. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar o Agente Fiduciário o evento que ensejará a amortização extraordinária no

prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento.

6.2.3. A amortização extraordinária compulsória será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária compulsória parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP, no prazo de 5 (cinco) Dias corridos anteriores a data do evento, do qual a nova tabela constará como anexo.

6.2.4. Na hipótese de resgate antecipado dos CRI decorrente de antecipação de pagamento da CCB, o cálculo do saldo devedor dos Créditos Imobiliários será realizado com base na seguinte fórmula:

$$P.A. = \left\{ \left[\frac{(1+i)}{(1+C)} \right]^{(P/360)} \right\} \times (Sda + J)$$

Onde:

P.A. = Preço de liquidação na Data de Amortização Extraordinária Facultativa Total

i = Taxa de Juros Remuneratórios dos CRI

C = 7% (sete por cento).

$$P = \sum_{i=1}^n T_i \frac{VP_i}{V}$$

Onde:

T_i = Quantidade de dias corridos entre a Data de Amortização Extraordinária Facultativa Total e a data do fluxo futuro

VP_i = Valor presente do fluxo a taxa de Juros Remuneratórios dos CRI

V= Soma do valor presente dos fluxos remanescentes

CLÁUSULA SÉTIMA - REGIME FIDUCIÁRIO

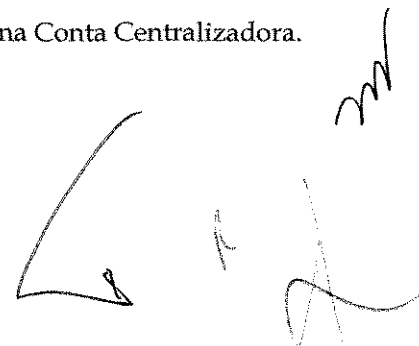
7.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora e as Contas de Arrecadação, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

7.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/2004, através da declaração contida no Anexo VI deste Termo.

7.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

7.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

7.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios. Pela prestação de serviços de gestão do Patrimônio Separado, a Emissora perceberá remuneração bruta equivalente a R\$ 8.333,33 (oito mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) por mês, por série emitida neste Termo, a ser paga mensalmente no 10º Dia Útil de cada mês. A remuneração será corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV e será arcada com recursos mantidos na Conta Centralizadora.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

7.5. Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

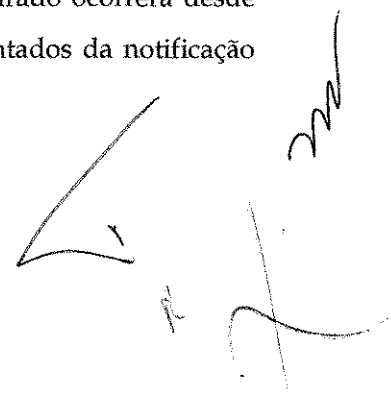
CLÁUSULA OITAVA - TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 8.2., abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, Garantias, Conta Centralizadora e Contas de Arrecadação, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

8.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos abaixo descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) dia útil.

8.2. Eventos: Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 8.3. a 8.4, abaixo:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

8.3. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

8.4. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A assembleia geral dos titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pela nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

8.4.1. Na hipótese de a assembleia deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os titulares de CRI deverão deliberar sobre (1) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração ou (2) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA NONA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

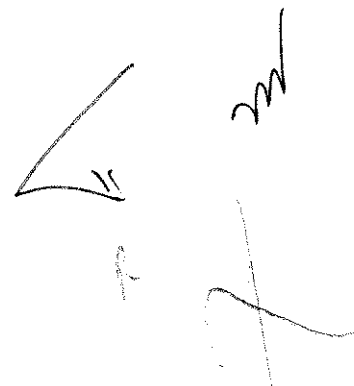
- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, empresa de medição de obra, Agência de Rating, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários, Garantias, Conta Centralizadora e Contas de Arrecadação integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;

- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde, sempre que possível, que aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e
- f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

9.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 9.1., acima, tais despesas serão suportadas pelos investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

9.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 9.1. e 9.2., acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 9.1., acima;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI.

9.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas 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 pelos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

9.3.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 9.3., acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo e do contrato com o Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DEZ - RISCOS

10.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade,

regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

1. Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta Restrita

Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os titulares de CRI.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature is a cursive script, and there are some initials or marks above it.

Risco de Descasamento: Caso ocorra o vencimento antecipado da CCB, será excusada a Cessão Fiduciária. Neste caso, uma vez que existe descasamento entre os índices de correção dos CRI (IGP-DI) e dos Direitos Creditórios estabelecidos em alguns Contratos, às vezes em IGP-M ou às vezes inexistentes, os recursos recebidos da excussão dos Direitos Creditórios poderão vir a ser insuficientes para o pagamento dos CRI.

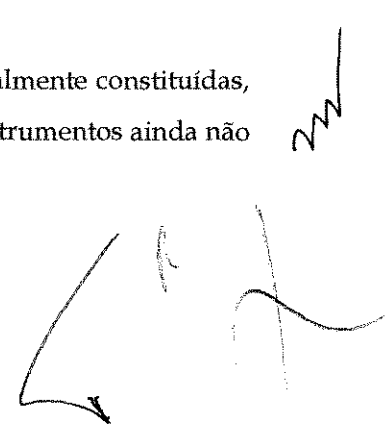
Riscos de Inadimplemento: os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento da Devedora no pagamento dos Créditos Imobiliários. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

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

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

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

Risco de não Constituição de Garantias: As garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não



foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais.

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

Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral: as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

Restrição à Negociação Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos Titulares dos CRI, observado ainda que só poderão ser negociados entre Investidores Qualificados. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI.

Fatores Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, 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 a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, ou ainda interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a

Securitizedadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

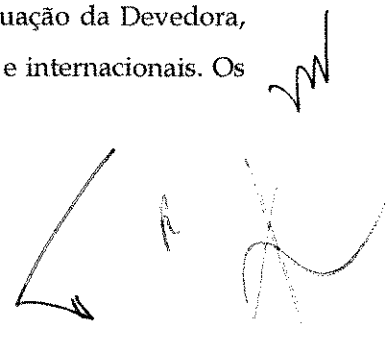
Capacidade da Devedora de Honrar suas Obrigações: a Securitizedadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência da existência de outras obrigações assumidas pela Devedora ou a eventual condenação em ações judiciais em andamento propostas contra tais pessoas poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

Risco de Não-Atendimento de Condições Legais: A falta do atendimento de condições previstas em lei e em outras normas aplicáveis para a completa e integral formalização das operações contempladas nos Documentos da Operação, incluindo os prazos lá estabelecidos, pode limitar a sua eficácia em relação às partes envolvidas e/ou a terceiros.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Securitizedadora obteve seu registro de companhia aberta em 1999. A sua atuação como Securitizedadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizedadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

Risco relacionado à auditoria dos Direitos Creditórios: A auditoria jurídica, realizada nesta data pelo assessor legal, não alcançou a análise e verificação dos Direitos Creditórios. Sendo assim, na hipótese de mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas, podem ser detectadas situações que podem afetar negativamente a excussão da garantia fiduciária constituída nos termos do da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme eventualmente aditado.

Demais Riscos: os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature, and a set of initials.

CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

11.2. Disponibilização: O relatório completo será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível nos *sites* da Emissora e da Agência de Rating.

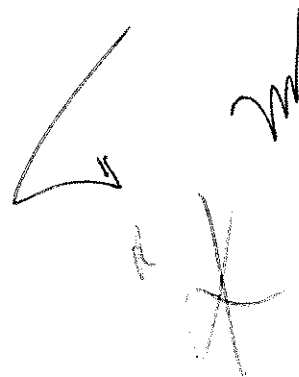
11.3. Entrega ao Agente Fiduciário: A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta Emissão.

11.4. Atualização: O relatório de classificação de risco não será atualizado anualmente no curso desta Emissão.

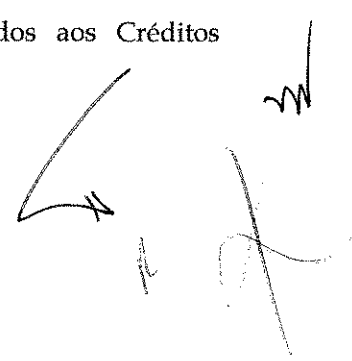
CLÁUSULA DOZE - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara 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) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo 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 no Contrato de Cessão;
- (vi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente, a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (viii) nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão de Créditos, os imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real;
- (ix) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente, a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature is a cursive scribble, and there are some initials or marks next to it.

- (xi) não há materiais perigosos no terreno dos Loteamentos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
- (xii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários;
- (xiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (xiv) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

12.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, nos termos da Cláusula 14 adiante, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

12.3.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) data de vencimento final dos CRI;
- e) valor pago aos titulares dos CRI no mês;
- f) valor recebido do Devedor; e

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a cursive scribble, and the initials 'H' are written below it.

g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

12.3.2. A Emissora se obriga a verificar em até 60 dias a contar da presente data ou a contar da data de celebração dos Termos de Adesão, conforme o caso, existência, exigibilidade, validade, ausência de vícios e veracidade dos contratos que originam os Direitos Creditórios.

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

12.5. Contratação de Banco Liquidante: A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

12.6. Prestadores de Serviço: A destituição ou renúncia do: (i) do Agente Fiduciário; (ii) da Instituição Custodiante; (iii) do Banco Liquidante; ou (iv) de quaisquer outros prestadores de serviços da presente Emissão ("Prestadores de Serviço") será realizada nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviço, ficando a nomeação do novo prestador condicionada à prévia aprovação, seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação.

12.6.1. Na hipótese de substituição de qualquer Prestador de Serviço de que trata o item 12.6, acima, a Emissora indicará uma relação de até 3 (três) empresas de primeira linha, referendando a ordem de preferência de cada um dos indicados ("Ordem de Preferência"), para substituir o Prestador de Serviço, cabendo à assembleia geral deliberar sobre a nomeação do novo prestador.

12.6.2. Caso nenhuma das empresas indicadas pela Emissora seja nomeada pela assembleia geral, esta deverá indicar, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias, contados da data da assembleia, um novo prestador de serviço, e este deverá ser aprovado pela Emissora, mediante manifestação por escrito desta.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

12.6.3. Havendo discordância da Emissora em relação à indicação realizada pela assembleia geral, decidir-se-á a nomeação do novo prestador de serviço mediante confrontação de orçamentos: (i) do primeiro indicado na Ordem de Preferência da Emissora; e (ii) da empresa indicada pela assembleia geral, nos termos do item 7.5.2. Será contratado aquele que, mantidos os termos e condições dos contratos anteriores, apresentar o menor orçamento ("Novo Prestador de Serviço").

12.7. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

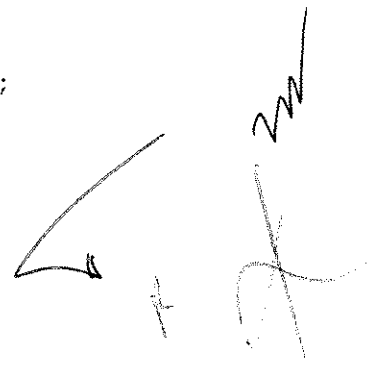
12.8. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 28/1983, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: 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.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

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

Handwritten signature and arrow pointing to the left.

- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/1983.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) acompanhar a regular constituição da garantia real, bem como a manutenção da sua suficiência e exequibilidade;
- c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- d) promover, nas hipóteses previstas neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo;

- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, Garantias, Conta Centralizadora e Contas de Arrecadação afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) notificar os investidores, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contado a partir da ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- k) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- l) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- m) verificar com o Banco Mandatário, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, conforme estipulado no presente Termo; e
- n) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais brutas de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

13.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: 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 etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

13.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 13.4, acima, estará sujeita a 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 mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

13.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI pela variação do mesmo índice de atualização monetária dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo.

13.4.4. A remuneração definida no item 13.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

13.4.5. 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 e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora, com os recursos mantidos no Patrimônio Separado.

Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de 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.

13.4.6. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

13.5. Substituição do Agente Fiduciário: 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.

13.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto dos titulares dos CRI;
- c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

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

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

13.9. 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 dos 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 ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28/1983, 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.

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

13.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do 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 do CRI reunidos em Assembleia Geral.

CLÁUSULA CATORZE - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

14.1. Assembleia Geral de Titulares de CRI: As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos

dos titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos titulares dos CRI nas referidas assembleias obrigarão a todos os titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

14.2. Realização das Assembleias: Respeitado o disposto no item 12.1. e seus subitens, acima, 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. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/1997, bem como o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.3. Competência para Convocação: A assembleia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuam o direito de voto conforme item 12.1 e seu subitens, acima.

14.4. Convocação: A assembleia geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, no jornal "O Dia de São Paulo" e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de investidores que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

14.5. Presidência: A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Agente Fiduciário;
- b) ao representante da Emissora;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be a stylized 'A' followed by a flourish, and there are other initials to its right.

- c) ao titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes; ou
- d) à pessoa designada pela CVM.

14.6. Outros Representantes: Sem prejuízo do disposto no item 14.7, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.8. Deliberações: Para os fins deste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, observado o disposto no item 14.9. e seu subitem 14.9.1, abaixo.

14.8.1. Respeitado o disposto no item 14.1., acima, e seus subitens, acima, cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

14.9. Apuração: Sem prejuízo do disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, 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, ou de fundos de investimento administrados por 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.

14.9.1. Também deverão ser excluídos do cálculo do quorum de deliberação da assembleia geral: (i) os votos em branco; e (ii) os votos dados por titulares de CRI em conflito de interesses, como aqueles emitidos pelas Cedentes enquanto titulares dos CRI, ressalvada a hipótese em que estas sejam as únicas titulares dos CRI.

14.10. Validade: As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quoruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

14.11. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos titulares dos CRI a que comparecerem todos os titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

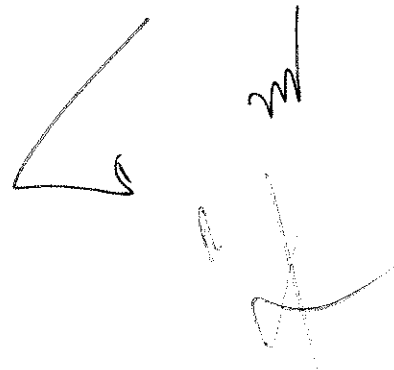
14.12. Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: O presente Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela assembleia geral para fins de cumprimento de exigências formuladas por órgãos reguladores ou autoreguladores, correção de eventuais erros de digitação ou por qualquer razão de cunho procedimental ou burocrático que não traga prejuízo aos investidores, a julgamento da Emissora.

14.12.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo de Securitização conforme disposto no item 14.12., acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

CLÁUSULA QUINZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso

Handwritten signature and scribbles in the bottom right corner of the page.

de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 2% (dois por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 6.983/2009. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

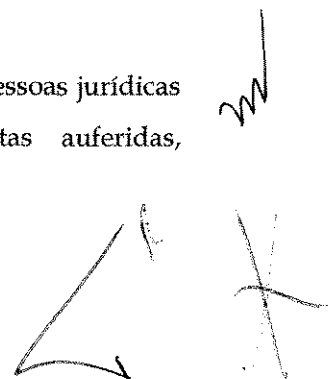
Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

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

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

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

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas,

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

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

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

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

CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no Jornal "O Dia" de São Paulo.

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

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO

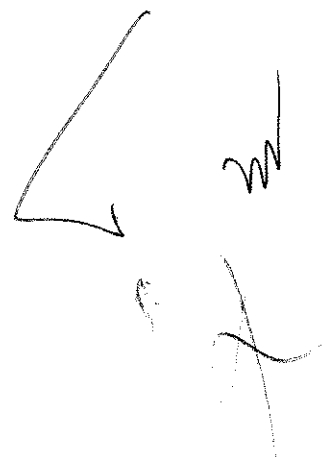
17.1. Registro: O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Av. Nove de Julho, 4939 - Conjunto 63 - Torre B
CEP 01407-200 - São Paulo - SP
At. Rodrigo Estrada

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be a stylized name, and there are several initials or marks next to it.

Telefone: (11) 3062-6902
Correio Eletrônico: roestrada@habitasec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514

CEP: 22640-102 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro, RJ

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro (Jurídico e Estruturação) / Sr. Marco Aurélio Ferreira (Backoffice Financeiro)

E-mail: middle@pentagonotruster.com.br / backoffice@pentagonotruster.com.br

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

CLÁUSULA DEZENOVE - DESDOBRAMENTO DOS CRI

19.1. Desdobramento: Decorridos 18 (dezoito) meses da data de envio à CVM do comunicado de encerramento da distribuição dos CRI, a Emissora poderá propor, desde que devidamente aprovado pela maioria simples dos CRI em circulação, na forma do artigo 16 da Instrução CVM nº 414, realizar o desdobramento dos CRI com o objetivo de reduzir o seu valor nominal unitário por CRI, na data que venha a ser determinada pela Emissora (“Desdobramento”), desde que, cumulativamente, sejam atendidos os seguintes requisitos:

- a) inexistência de inadimplemento financeiro perante os titulares dos CRI;
- b) atendimento aos requisitos do artigo 6º da Instrução CVM nº 414;



- c) atendimento ao disposto na cláusula vigésima, acima; e
- d) regularidade do registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM.

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

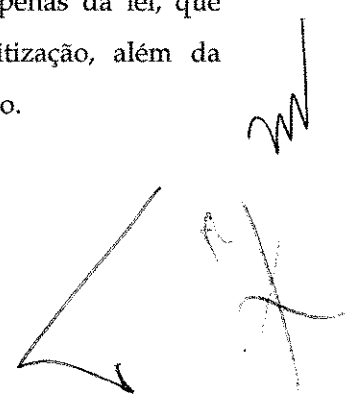
19.3. Informação ao Agente Fiduciário: A Emissora informará o Agente Fiduciário e os titulares dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por meio de aviso, o desdobramento dos CRI que preencher os requisitos elencados no item 19.1., acima, bem como a data a partir da qual tais CRI passarão a ter o novo valor nominal unitário. Na data da publicação de referido aviso, a Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário todos os documentos que evidenciem a satisfação dos requisitos elencados acima.

CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Informações: Sempre que solicitada pelos titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

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

20.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.


CLÁUSULA VINTE E UM - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO


21.1. Interpretação: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

21.2. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, com exceção das regras de competência absoluta, nos termos do artigo 95 do Código de Processo Civil Brasileiro.

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

São Paulo, 21 de outubro de 2013.



MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
RG. 44.858.325-2
CPF 308.200.416-07


Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-R1

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora

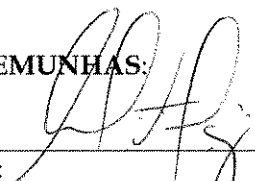
Nome: _____
Cargo: _____

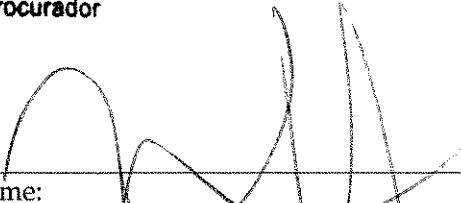
Nome: _____
Cargo: _____


PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

Nome: **Kelson Thales Cruzeiro**
Cargo: **Procurador**

TESTEMUNHAS:


Nome: _____
RG nº: **Mara Cristina Lima**
RG: 23.199.917-3
CPF: 148.236.208-28
CPF/MF nº: _____


Nome: _____
RG nº: **Rafael Ghilarducci**
RG: 32.981.843-0
CPF/MF nº: **CPF: 299.114.238-32**

ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DOS JUROS DOS CRI

Data	Juros	Amort.	% AM
20/10/2013			
20/11/2013	Não	Não	0,0000%
20/12/2013	Não	Não	0,0000%
20/01/2014	Sim	Sim	4,4030%
20/02/2014	Sim	Sim	1,6149%
20/03/2014	Sim	Sim	1,5724%
20/04/2014	Sim	Sim	1,8464%
20/05/2014	Sim	Sim	1,6647%
20/06/2014	Sim	Sim	1,7640%
20/07/2014	Sim	Sim	1,9008%
20/08/2014	Sim	Sim	3,4194%
20/09/2014	Sim	Sim	1,8526%
20/10/2014	Sim	Sim	1,7526%
20/11/2014	Sim	Sim	1,6308%
20/12/2014	Sim	Sim	1,6625%
20/01/2015	Sim	Sim	1,9933%
20/02/2015	Sim	Sim	1,7216%
20/03/2015	Sim	Sim	1,6759%
20/04/2015	Sim	Sim	1,8756%
20/05/2015	Sim	Sim	1,7584%
20/06/2015	Sim	Sim	1,8236%
20/07/2015	Sim	Sim	1,9427%
20/08/2015	Sim	Sim	3,8552%
20/09/2015	Sim	Sim	1,9949%
20/10/2015	Sim	Sim	1,8004%
20/11/2015	Sim	Sim	1,7068%
20/12/2015	Sim	Sim	1,8668%
20/01/2016	Sim	Sim	2,0854%
20/02/2016	Sim	Sim	1,8052%
20/03/2016	Sim	Sim	1,8292%
20/04/2016	Sim	Sim	6,0278%
20/05/2016	Sim	Sim	1,8815%
20/06/2016	Sim	Sim	2,2962%
20/07/2016	Sim	Sim	9,2173%
20/08/2016	Sim	Sim	5,4611%
20/09/2016	Sim	Sim	2,8001%
20/10/2016	Sim	Sim	2,0922%
20/11/2016	Sim	Sim	2,0017%
20/12/2016	Sim	Sim	2,2746%
20/01/2017	Sim	Sim	2,4425%

Data	Juros	Amort.	% AM
20/02/2017	Sim	Sim	2,0833%
20/03/2017	Sim	Sim	2,1022%
20/04/2017	Sim	Sim	2,3393%
20/05/2017	Sim	Sim	2,1550%
20/06/2017	Sim	Sim	2,4718%
20/07/2017	Sim	Sim	2,4070%
20/08/2017	Sim	Sim	4,9489%
20/09/2017	Sim	Sim	2,7471%
20/10/2017	Sim	Sim	2,2899%
20/11/2017	Sim	Sim	2,3922%
20/12/2017	Sim	Sim	2,7203%
20/01/2018	Sim	Sim	2,8164%
20/02/2018	Sim	Sim	2,4522%
20/03/2018	Sim	Sim	2,6454%
20/04/2018	Sim	Sim	2,7643%
20/05/2018	Sim	Sim	2,7009%
20/06/2018	Sim	Sim	3,0727%
20/07/2018	Sim	Sim	3,0574%
20/08/2018	Sim	Sim	6,3021%
20/09/2018	Sim	Sim	3,6113%
20/10/2018	Sim	Sim	3,0784%
20/11/2018	Sim	Sim	3,1973%
20/12/2018	Sim	Sim	3,1851%
20/01/2019	Sim	Sim	3,7789%
20/02/2019	Sim	Sim	2,3601%
20/03/2019	Sim	Sim	2,3217%
20/04/2019	Sim	Sim	2,4168%
20/05/2019	Sim	Sim	1,8996%
20/06/2019	Sim	Sim	2,7709%
20/07/2019	Sim	Sim	2,7415%
20/08/2019	Sim	Sim	2,1819%
20/09/2019	Sim	Sim	3,3658%
20/10/2019	Sim	Sim	2,5992%
20/11/2019	Sim	Sim	2,5306%
20/12/2019	Sim	Sim	2,4730%
20/01/2020	Sim	Sim	3,3781%
20/02/2020	Sim	Sim	2,8249%
20/03/2020	Sim	Sim	2,9941%
20/04/2020	Sim	Sim	3,0362%
20/05/2020	Sim	Sim	2,5414%

Data	Juros	Amort.	% AM
20/06/2020	Sim	Sim	3,8116%
20/07/2020	Sim	Sim	3,5946%
20/08/2020	Sim	Sim	2,9513%
20/09/2020	Sim	Sim	4,2968%
20/10/2020	Sim	Sim	3,8001%
20/11/2020	Sim	Sim	3,7202%
20/12/2020	Sim	Sim	3,8780%
20/01/2021	Sim	Sim	4,9624%
20/02/2021	Sim	Sim	4,3342%
20/03/2021	Sim	Sim	4,5323%
20/04/2021	Sim	Sim	4,6272%
20/05/2021	Sim	Sim	3,6856%
20/06/2021	Sim	Sim	5,7371%
20/07/2021	Sim	Sim	5,4595%
20/08/2021	Sim	Sim	4,4477%
20/09/2021	Sim	Sim	6,8135%
20/10/2021	Sim	Sim	5,9242%
20/11/2021	Sim	Sim	5,1130%
20/12/2021	Sim	Sim	5,9452%
20/01/2022	Sim	Sim	7,8820%
20/02/2022	Sim	Sim	7,2049%
20/03/2022	Sim	Sim	7,7620%
20/04/2022	Sim	Sim	7,7037%
20/05/2022	Sim	Sim	6,0253%
20/06/2022	Sim	Sim	10,5317%
20/07/2022	Sim	Sim	8,4866%
20/08/2022	Sim	Sim	7,6735%
20/09/2022	Sim	Sim	8,9665%
20/10/2022	Sim	Sim	10,9536%
20/11/2022	Sim	Sim	8,9599%
20/12/2022	Sim	Sim	9,7254%
20/01/2023	Sim	Sim	12,9581%
20/02/2023	Sim	Sim	15,3241%
20/03/2023	Sim	Sim	12,8936%
20/04/2023	Sim	Sim	15,8853%
20/05/2023	Sim	Sim	16,9532%
20/06/2023	Sim	Sim	34,9222%
20/07/2023	Sim	Sim	37,4246%
20/08/2023	Sim	Sim	35,1448%
20/09/2023	Sim	Sim	49,5889%
20/10/2023	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO II - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

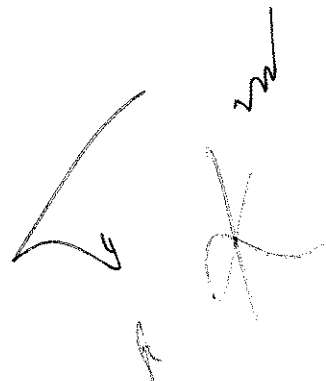
1. Identificação da Devedora: Alphaville Urbanismo S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.446.918/0001-69.

2. Valor Nominal dos Créditos Imobiliários: R\$ 48.041.988,80 (quarenta e oito milhões, quarenta e um mil, novecentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos), na Data de Emissão dos CRI.

3. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários: Os imóveis, localizados no perímetro urbano do Município de Camaçari, Estado da Bahia, adiante identificado, livres e desembaraçados, que assim se descrevem e caracterizam:

- a) Terras Alphaville Camaçari, objeto da matrícula de nº 16.718, de propriedade de Limoeiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.527.643/0001-65, loteado numa área total de 466.824,21m² (quatrocentos e sessenta e seis mil, oitocentos e vinte e quatro metros e vinte e um centímetros quadrados), constituído por 637 (seiscentos e trinta e sete) lotes, dos quais 626 (seiscentos e vinte e seis) lotes residenciais, 8 (oito) lotes comerciais e 3 (três) lotes destinados à associação onde serão implementadas as áreas de lazer;
- b) Terras Alphaville Camaçari Fase 2, objeto da matrícula de nº 18.927, de propriedade de Limoeiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.527.643/0001-65, loteado numa área total de 328.153,10 m² (trezentos e vinte e oito mil, cento e cinquenta e três metros e dez centímetros quadrados), constituído por 617 (seiscentos e dezessete) lotes, 604 (seiscentos e quatro) lotes residenciais, 12 (doze) lotes comerciais e 1 (um) lote destinado à associação onde serão implementadas as áreas de lazer.

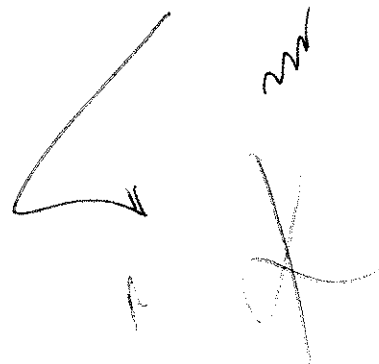
4. Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado: 2º ofício de registro de Imóveis de Camaçari - BA.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

5. Situação do registro, matrícula e número do assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos: Os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Emissora nos termos do Contrato de Cessão. O Contrato de Cessão não será objeto de averbação na matrícula dos os imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários.

6. Habite-se: Imóvel em construção.


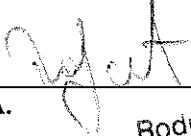
7. Incorporação Imobiliária: Imóvel em construção.

Handwritten signature and scribbles in the bottom right corner of the page.

ANEXO III - MINUTA DA DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO
III DA INSTRUÇÃO CVM 414

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, 4939, 6º andar, Jardim Paulista, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora", na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, em que o BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Sala 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto da CRI.

São Paulo, 21 de outubro de 2013.

	
MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO RG. 44.858.325-2 CPF.308.200.418-07	RODRIGO FARIA ESTRADA CPF 045.294.047-81 CI 09.835.866-6-RJ
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. <i>Emissora</i>	
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO IV - MINUTA DAS DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM
15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Sala 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, 4939, 6º andar, Jardim Paulista, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, em que o BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 21 de outubro de 2013



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome:

Kelson Thales Cruzeiro Prates

Cargo:

Procurador



**ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO
III DA INSTRUÇÃO CVM 414/2004**

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, 4939, 6º andar, Jardim Paulista, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no Prospecto da Oferta.

São Paulo, 21 de outubro de 2013.

**BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Coordenador Líder

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'WV' with a large 'X' over it, and there are some other scribbles and initials below it.

**ANEXO VI - MINUTA DA DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS
TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI N° 10.931/2004**

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Sala 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário série ALPHA e número 01 ("CCI"), emitida por meio de Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), firmado, em 15 de outubro de 2013, entre a **CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA**, instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98 ("CHB") e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela CHB para representar os Créditos Imobiliários, **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foram entregues para custódia a Escritura de Emissão, que conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), e que a CCI encontra-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, 4939, 6º andar, Jardim Paulista, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Termo" ou "Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio das quais a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 21 de outubro de 2013.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

Kelson Thales Cruzeiro Prates
Procurador

ANEXO VII - FÓRMULAS DE CÁLCULO

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

$$SDa = Sdmant \times C$$

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

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

C = Fator da variação mensal do IGP-DI/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

NI_k = Valor do número índice do IGP-DI/FGV, divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da próxima Data de Aniversário inclusive, caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a Variação (VA);

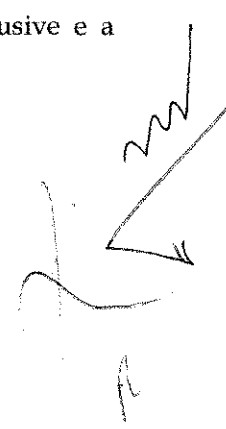
NI_{k-1} = Valor do número índice do IGP-DI/FGV, divulgado no mês anterior ao mês "k";

VA = Caso o número índice NI_k ainda não esteja disponível até 03 (três) dias úteis antes da referida Data de Cálculo, utilizar-se-á a variação do número índice do IGP-DI/FGV referente ao mês anterior ao mês em referência NI_k. A variação será utilizada provisoriamente para fins de cálculo, sendo que, caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação, o saldo devedor dos CRI deverá ser ajustado no momento da divulgação do número índice.

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Liquidação dos CRI ou a de aniversário imediatamente anterior exclusive e data de cálculo inclusive, sendo "dcp" um número inteiro;

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

Considera-se Data de Aniversário o dia 20 de cada mês;



O primeiro pagamento dos CRI ocorrerá em 20 de janeiro de 2014, portanto haverá incorporação de juros entre a Data da Primeira Liquidação dos CRI e 20 de dezembro de 2013 inclusive.

B. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

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

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

SDa = Conforme definido acima;

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

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

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

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Liquidação dos CRI ou a data de pagamento de juros ou incorporação de juros imediatamente anterior exclusive e a data de cálculo inclusive, sendo dcp um número inteiro;

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

C. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = SDa \times TA$$

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

SDa = conforme definido acima;

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

A Tabela Vigente inicialmente será a constante do Anexo I deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora em função das Amortizações Extraordinárias Parciais.