
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

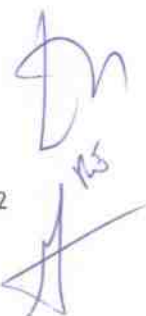
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
6ª e 7ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

HABITASEC
Securizadora de Créditos Imobiliários

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

ÍNDICE

I - PARTES	3
II - CLÁUSULAS	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	15
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	22
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	26
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO.....	26
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI..	31
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	34
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTOS	36
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO ..	41
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO.....	41
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	46
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI	48
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	51
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	54
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE	58
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO.....	58
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS	58
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS	59
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES	60
CLÁUSULA VIGÉSIMA: ARBITRAGEM	61



Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '2' and the initials 'RS'.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº09.304.427/0001-58, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2947, Piso Superior, CEP 05401-350, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora”);

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, companhia fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 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 (adiante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”)

(adiante designados em conjunto a Emissora, o Agente Fiduciário e os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

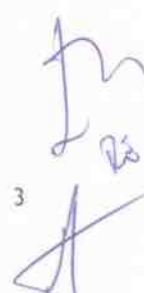
Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da 1ª emissão, 6ª e 7ª séries da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

3



Alienação Fiduciária de Cotas:

A alienação fiduciária da totalidade das cotas da Marina Tower outorgada pelo Garantidor III e pelo Garantidor IV à Emissora, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças* celebrado em 15 de março de 2012;

Alienação Fiduciária Gleba 3:

A alienação fiduciária da Gleba 3, matriculada sob o nº 75.762 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vila Velha, ES, constituída pela Klarhco à Emissora, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia- Gleba 3* celebrado em 15 de março de 2012.

Alienação Fiduciária Gleba 4:

A alienação fiduciária da Gleba 4, matriculada sob o nº 75.763 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vila Velha, ES, constituída pela Klarhco à Emissora, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia- Gleba 4* celebrado em 15 de março de 2012.

Alienação Fiduciária:

Caso os respectivos Devedores dos Créditos Imobiliários Promessas optem por financiar o saldo do preço de aquisição das Unidades, por meio da formalização de Escritura Pública de Venda e Compra, Financiamento Imobiliário e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia, a alienação fiduciária das Unidades será constituída diretamente em nome da Emissora.

Aplicação Financeira:

Enquanto os recursos oriundos da integralização dos CRI estiverem depositados na Conta Marina Tower e na Conta da Devedora, a Emissora aplicará tais recursos no Banco BTG Pactual S.A., sendo os referidos recursos aplicados em Certificados de Depósito Bancário com rentabilidade bruta equivalente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da

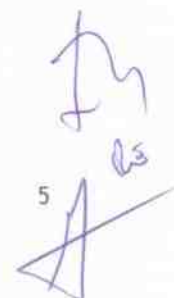
4





Taxa DI.

- Aval:** Garantia fidejussória prestada pela Granvista Participações S.A., por Fábio de Aguiar Littig e por Luciana Aguiar Littig de Bortoli, na CCB, na forma de aval, em garantia das obrigações assumidas pela Marina Tower.
- Banco Escriurador:** ITAÚ-UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04], responsável pela escrituração dos CRI.
- Banco Mandatário ou Banco Liquidante:** ITAÚ-UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04], responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
- BTG Pactual ou Coordenador Líder:** BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45.
- CCB:** Cédula de Crédito Bancário nº 007/12, emitida pela Marina Tower em favor BTG Pactual, em 15 de março de 2012, no valor de R\$ 18.954.280,00 (dezoito milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil e duzentos e oitenta reais), por meio da qual o BTG Pactual concedeu financiamento imobiliário à Marina Tower para a construção e desenvolvimento do Empreendimento;
- CCI CCB:** 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida pelo BTG Pactual, sob a forma escritural sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários CCB.

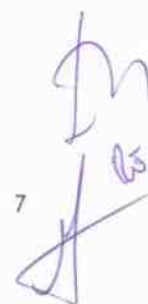
5

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '5' and a stylized signature.

CCI Promessas:	10 (dez) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, emitidas pela Marina Tower, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, cada qual representando a totalidade dos Créditos Imobiliários Promessas decorrentes de cada uma das Promessas de Compra e Venda das Unidades do Empreendimento.
CCI:	As CCI Promessas e a CCI CCB, quando mencionadas em conjunto.
Cedentes:	Marina Tower e o BTG Pactual, quando mencionadas em conjunto.
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios outorgada pela Marina Tower em garantia de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia</i> firmado, em 15 de março de 2012.
CETIP:	CETIP S.A. - Mercados Organizados.
Conta Centralizadora:	Conta corrente nº 128655, Agência 001, Banco BTG Pactual S.A. (Banco n.º208), de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos.
Conta da Marina Tower:	Conta corrente nº 128796, Agência 001, do Banco BTG Pactual S.A. (Banco n.º208), de titularidade da Marina Tower, na qual os valores correspondentes a R\$ 13.445.720,00 (treze milhões, quatrocentos e quarenta e cinco mil setecentos e vinte reais), oriundos da integralização dos CRI, serão depositados, nos termos do item 2.2 do Contrato de Cessão Promessas.


 6 

- Conta da Devedora:** Conta corrente nº 128799, Agência 001, do Banco BTG Pactual S.A. (Banco nº 208), de titularidade da Marina Tower, na qual o valor correspondente a R\$ 18.954.280,00 (dezoito milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil e duzentos e oitenta reais), oriundo da integralização dos CRI será depositado pela Emissora, sendo que, a Marina Tower autorizou o BTG Pactual, de maneira irrevogável e irretroatável, que aplicasse valor correspondente a R\$ 18.954.280,00 (dezoito milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil e duzentos e oitenta reais) em Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo BTG Pactual e que serão liberados nos termos da CCB.
- Contrato de Banco Escriturador, Mandatário e Liquidante:** Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Liquidação de Certificados de Recebíveis Imobiliários celebrado entre a Emissora e o Banco Escriturador, que regula a prestação do serviço de Banco Escriturador dos CRI.
- Contrato de Cessão CCB:** Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre o BTG Pactual, a Emissora e a Marina Tower, mediante o qual o BTG Pactual cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários CCB.
- Contrato de Cessão Promessas:** Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, em 15 de março de 2012, entre a Marina Tower e a Emissora, mediante o qual a Marina Tower cedeu os Créditos Imobiliários Promessas à Emissora.
- Contrato de Distribuição:** Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 15 de março de 2012, entre a Emissora, o Coordenador Líder, e a Marina



Tower, para reger a forma de distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados.

Contratos de Cessão: Contrato de Cessão CCB e Contrato de Cessão Promessas, quando mencionados em conjunto.

Créditos Imobiliários CCB: A totalidade do valor de principal da CCB, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IGP-M/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 Marina Tower, ou titulados pela Emissora, 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.

Créditos Imobiliários Promessas: Todos os recebíveis originados nos termos das Promessas de Compra e Venda, em que os Devedores estão obrigados, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar o pagamento do preço de aquisição das Unidades, mensalmente, atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nas respectivas Promessas de Compra e Venda, na periodicidade ali estabelecida, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores por força das Promessas de Compra e Venda, 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 nas Promessas de Compra e Venda, ou nas Escrituras de Compra e Venda, conforme o caso, das Unidades do Empreendimento.

Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários Promessas e os Créditos Imobiliários CCB, quando mencionados em conjunto.

CRI Seniores: São os CRI da 6ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na cláusula décima terceira deste Termo, são pagas após os CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida no item 8.6 deste Termo. Dessa forma, os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI Seniores e a recomposição do Fundo de Reserva, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida no item 8.6 deste Termo.

CRI Subordinados: São os CRI da 7ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Subordinados recebem juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI Seniores e a recomposição do Fundo de Reserva, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida no item 8.6 deste Termo.

CRI: Em conjunto, os CRI Seniores e os CRI Subordinados da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997.

CVM: Comissão de Valores Mobiliários.

Data de Aniversário: O dia 15 de cada mês.

9



Data de Emissão: 15 de março de 2012.

Devedores: (i) Os promissários-compradores e os compradores das Unidades do Empreendimento, de acordo com o previsto nas Promessas de Compra e Venda e nas Escrituras de Compra e Venda, conforme o caso, devidamente relacionados no Anexo I do Contrato de Cessão Promessas; e (ii) a Marina Tower, de acordo com o previsto na CCB.

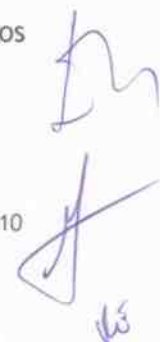
Dia Útil: Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil.

Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes: A totalidade dos direitos creditórios que a Marina Tower titulará em decorrência da negociação das Unidades Remanescentes.

Emissão: A presente 6ª e 7ª Séries, da 1ª Emissão de CRI da Emissora.

Empreendimento: Incorporação imobiliária, a construção e a venda das unidades imobiliárias de um empreendimento imobiliário a ser edificado sobre uma área de terreno composta pelos lotes nº 11, 12, 13, 14, 15 e 28, da Quadra Y, localizado na Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo, objeto da matrícula nº 120.946, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Velha, Estado do Espírito Santo.

Escritura de Emissão 1: Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 15 de março de 2012, entre a Marina Tower e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI Promessas foram emitidos pela Marina Tower para representar os Créditos Imobiliários Promessas.



Escritura de Emissão 2: Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, 15 de março de 2012, entre o BTG Pactual e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI CCB foi emitida pelo BTG Pactual para representar os Créditos Imobiliários CCB.

Escrituras de Emissão: A Escritura de Emissão 1 e a Escritura de Emissão 2, quando mencionadas em conjunto.

Período de Reavaliação: No período compreendido entre o último dia útil do 5º (quinto) mês, após a data da averbação do habite-se do Empreendimento, e até a data de 15 de setembro de 2014, a Emissora, representada pela Servicer, e a Marina Tower realizarão a análise dos Créditos Imobiliários Promessas, bem como dos créditos imobiliários decorrentes das Unidades Remanescentes que atendam aos Critérios de Elegibilidade.

No prazo de até 6 (seis) meses, contados da data da averbação do habite-se do Empreendimento, ou até a data de 15 de setembro de 2014, o que ocorrer primeiro, a CCB deverá ser amortizada antecipadamente, totalmente, mediante a dação em pagamento dos Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes, que atendam os Critérios de Elegibilidade, conforme estipulado no item 3.6 da CCB, ou com a utilização de recursos próprios da Marina Tower sob pena de vencimento antecipado da CCB.

Adicionalmente, no mesmo prazo estabelecido acima, a Emissora solicitará, e a Marina Tower estará obrigada a substituir, os Créditos Imobiliários Promessas que não estejam enquadrados nos Critérios de Elegibilidade, nos termos do item 2.8.1 do presente Termo. Na hipótese de não existir Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes, que atendam aos Critérios de Elegibilidade, a



serem dados em substituição, deverá ocorrer a retrocessão dos Créditos Imobiliários Promessas.

Fiança:

Fiança prestada pela Marina Tower em favor da Emissora, com renúncia expressa ao benefício de ordem e a outros benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o cumprimento dos Créditos Imobiliários Promessas, observada a condição resolutiva desta garantia fidejussória. A Fiança extinguir-se-á automaticamente (i) em relação a quaisquer obrigações afiançadas relacionadas aos Créditos Imobiliários Promessas relativos às Unidades que tenham observado a conclusão das obras de construção do Empreendimento e a obtenção do competente “habite-se” e a dação em pagamento dos créditos, na proporção do adimplemento das parcelas devidas pelos compradores das Unidades do Empreendimento, seja pelo seu pagamento pelos compradores ou pela dação em pagamento dos Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes; ou (ii) até o total e eficaz cumprimento da totalidade das obrigações afiançadas, o que ocorrer primeiro.

Fundo de Reserva:

Valor mantido no Patrimônio Separado, conforme descrito no subitem 8.3 deste Termo.

Garantias:

Aquelas previstas no item 8.1 deste Termo.

Garantidor I ou Klarhco:

Klarhco Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.638.098/0001-32.

Garantidor II ou Granvista:

Granvista Participações S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.633.814/0001-75.

Garantidor III:

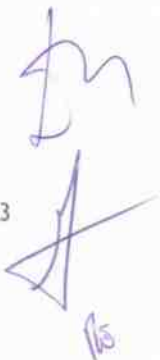
Fábio de Aguiar Littig, inscrito no CPF/MF sob o nº 024.655.697-


12

15

83.

- Garantidor IV:** Luciana Aguiar Littig de Bortoli, inscrita no CPF/MF sob o nº 076.955.677-95.
- Garantidores:** Garantidor I, Garantidor II, Garantidor III e Garantidor IV, quando mencionados em conjunto, garantidores de todas as Obrigações Garantidas.
- Hipoteca:** Hipoteca constituída nos termos da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca lavrada no 3º Cartório de Notas de Vila Velha, Estado do Espírito Santo.
- IGP-M/FGV:** Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
- Instituição Custodiante:** Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, conforme acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante das CCI CCB.
- Instrução CVM nº 400:** Instrução da 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 da 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 da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula a oferta pública de distribuição de valores mobiliários com esforços restritos de colocação.



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.
Marina Tower ou Devedora:	Marina Tower Investimento Imobiliário Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo, na Avenida Antônio Gil Veloso, nº 1998, Sala 107, Praia da Costa, CEP 29101-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.177.531/0001-04.
Patrimônio Separado:	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, 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.
Preço de Aquisição:	Valor a ser pago pela Emissora a cada Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, quando do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas nos respectivos Contratos de Cessão.
Promessas de Compra e Venda:	Instrumentos Públicos ou Particulares de Promessa de Venda e Compra de Imóvel firmados entre a Marina Tower, conforme o caso, e os Devedores, tendo por objeto a promessa de venda e



compra das Unidades.

Regime Fiduciário: 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, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

Servicer: Vivere Brasil Serviços e Soluções em Crédito Imobiliário S.A., CNPJ/MF nº 09.392.068/0001-38.

Unidades Remanescentes As unidades imobiliárias do Empreendimento que ainda não se encontravam compromissadas à venda na data de assinatura da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

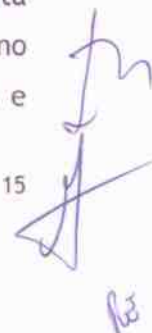
Unidades: As unidades imobiliárias do Empreendimento, objeto das Promessas de Compra e Venda, devidamente relacionadas no Anexo I do Contrato de Cessão Promessas.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

2.1.1. A presente emissão de CRI foi autorizada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 05 de janeiro de 2012, em processo de arquivamento junto a Junta Comercial competente.

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo III e no Anexo III-A deste Termo, sendo o montante de R\$ 32.400.000,00 (trinta e dois milhões e



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'R2'.

quatrocentos mil reais) relativos aos CRI Seniores e R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais) aos CRI Subordinados.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pelas CCI, emitidas pelas Cedentes sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/2004, e encontram-se descritos nos respectivos Contratos de Cessão.

2.2.2. As CCI foram emitidas sem garantia real imobiliária e as Escrituras de Emissão encontram-se devidamente depositadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 18, da Lei nº 10.931/2004.

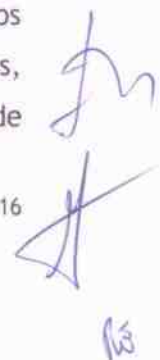
2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/2004, através da declaração contida no Anexo IV deste Termo.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração dos Contratos de Cessão e da negociação das CCI por meio dos sistemas administrados pela CETIP.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, a Emissora pagará às Cedentes, após o atendimento das Condições Precedentes, o Preço de Aquisição, nos termos da cláusula segunda dos Contratos de Cessão.

2.4.1. Nos termos previstos nos subitens 2.1.1. do Contrato de Cessão Promessas e do Contrato de Cessão CCB, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério e depois de observado o atendimento das Condições Precedentes, efetuar o pagamento de parte do Preço de Aquisição mediante, respectivamente, dação em pagamento dos CRI Subordinados à Marina Tower, e, dação em pagamento dos CRI Seniores ao BTG Pactual.

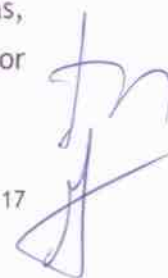
2.4.2. Nos termos do Contrato de Cessão Promessas, a Emissora liberará à Marina Tower as parcelas do Preço de Aquisição, devidamente acrescidos da totalidade dos rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, já deduzidos dos tributos incidentes, em conta corrente nº 5431-3, Agência 3431-2, do Banco do Brasil S.A. (Banco n.º001), de



titularidade da Marina Tower, respectivamente, ou outra conta que esta venha a indicar por escrito, de titularidade da Marina Tower ("Conta Movimento"), na medida em que for comprovado o cumprimento cumulativo dos seguintes requisitos: (i) performance de vendas e dos percentuais de construção estabelecidos no quadro de liberação constante do Anexo IV do Contrato de Cessão Promessas ("Quadro de Liberação"), observado, ainda, o quanto disposto no subitem 2.2.5. do referido instrumento; (ii) o cumprimento dos percentuais de construção estabelecidos no quadro de liberação constante do Anexo II do Contrato de Cessão CCB ("Cronograma Físico-Financeiro"); (iii) o registro da Alienação Fiduciária Gleba 3; (iv) o registro da Alienação Fiduciária Gleba 4; e (v) o registro da Hipoteca.

2.4.3. Adicionalmente, nos termos do Contrato de Cessão CCB, a Emissora liberará à Devedora as parcelas do Preço de Aquisição, até o limite que a Marina Tower fizer jus em relação ao Preço de Aquisição, mediante transferência dos recursos depositados na Conta da Devedora (conforme definido no Contrato de Cessão CCB), devidamente acrescidos da totalidade dos rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, já deduzidos dos tributos incidentes, na Conta Movimento, em parcelas não inferiores a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) e em periodicidade entre a liberação de cada parcela não inferior à mensal, mediante solicitações da respectiva Devedora, na medida em que forem comprovados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o cumprimento dos percentuais de construção estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro e (ii) registro da Alienação Fiduciária Gleba 3; e (iii) do registro da Hipoteca.

2.5. Os Créditos Imobiliários Promessas têm seu principal atualizado monetariamente de acordo com o índice, variação e periodicidade e acrescido das taxas de juros contratados nas Promessas de Compra e Venda. Eventuais descasamentos entre o índice previsto nas Promessas de Compra e Venda e o IGP-M/FGV, índice de atualização monetária dos CRI, serão arcados pelos CRI Subordinados. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários Promessas serão de responsabilidade da Cessionária, podendo esta contratar quaisquer terceiros para a sua realização, desde que previamente aprovado pela assembleia geral de titulares dos CRI. Acobrança judicial dos Créditos Imobiliários Promessas, caso necessário, será efetuada por advogados especializados contratados pela Emissora, por



si, ou por outros terceiros prestadores de serviço contratados pela Emissora, desde que previamente aprovado pela assembleia geral de titulares dos CRI.

2.6. Os Créditos Imobiliários CCB têm seu principal acrescido de IGP-M/FGV, taxa de juros e encargos de acordo com o item 8 do Quadro Resumo da CCB. A cobrança administrativa desses créditos será realizada diretamente pela Emissora e a cobrança judicial, caso necessário, será efetuada por advogados especializados contratados pela Emissora, ou por outros terceiros prestadores de serviço contratados pela Emissora, desde que previamente aprovado pela assembleia geral de titulares dos CRI.

2.7. Nos termos do item 3.7. da Escritura de Emissão, na hipótese de os respectivos Devedores dos Créditos Imobiliários Promessas optarem por financiar o saldo do preço de aquisição das Unidades, por meio da formalização de Escritura Pública de Venda e Compra, Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia, e desde que atendidos os critérios de elegibilidade definidos no item 2.8.1. abaixo, a respectiva CCI Promessa representativa do Crédito Imobiliário Promessa será automaticamente alterada no ambiente da CETIP, independentemente de qualquer aditamento à respectiva Escritura de Emissão, de modo que a referida CCI contenha as características do Crédito Imobiliário formalizadas mediante a celebração da Escritura de Venda e Compra, Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia, sendo que, nesta hipótese, a CCI - cujas características tenham sido alteradas nos termos do referido instrumento e desde que atenda aos Critérios de Elegibilidade descritos no Termo de Securitização, estará automaticamente vinculada à presente Emissão incluindo novas garantias que tenham sido prestadas, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Termo, estando referidos créditos, inclusive, abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído nos termos deste instrumento.

2.7.1. Na hipótese do item 2.7. acima, a Emissora providenciará, no Período de Reavaliação, as modificações e alterações do presente Termo, bem como nos sistemas administrados e operacionalizados pela CETIP, tais como curva de amortização, Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo, não podendo, sob qualquer hipótese, a Emissora alterar o valor na curva, a taxa de juros, o índice de correção e/ou aumentar o prazo dos CRI.



2.8. Na hipótese de amortização, total ou parcial, da CCB, mediante a dação dos Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes em pagamento, conforme previsto no item 5.4 da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes e do item 3.6 da CCB, a Emissora substituirá, total ou parcialmente, os Créditos Imobiliários CCB que lastreiam a presente Emissão de CRI, sendo que referida substituição será informada ao Agente Fiduciário por meio de notificação nos moldes do Anexo IV e aprovada em assembleia geral de titulares dos CRI, devendo-se, ainda, ser observado o quanto disposto nos subitens abaixo.

2.8.1. Somente poderão ser dados em pagamento Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes que atendam, cumulativamente, aos critérios de elegibilidade a seguir descritos, os quais serão observados pela Emissora e verificados pelo Servicer ("Critérios de Elegibilidade"):

- a) os Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes dados em pagamento deverão ser relativos exclusivamente ao Empreendimento, sendo que o Empreendimento deverá ter "habite-se" até a data da formalização do competente Termo de Liberação e Dação em Pagamento, assim considerados aqueles Direitos Creditórios decorrentes de Unidades Remanescentes que tenham sido objeto de negociação, mediante a formalização de Escrituras Públicas de Compra e Venda, Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia devidamente registradas nas respectivas matrículas junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vila Velha, ES;
- b) os Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes não poderão ter apresentado inadimplência igual ou superior a 2 (duas) parcelas com atraso entre 31 (trinta e um) dias (incluso) e 60 (sessenta) dias (incluso); uma parcela com atraso entre 61 (sessenta e um) dias (incluso) e 90 (noventa) dias (incluso) e nenhuma parcela paga com atraso superior a 91 (noventa e um) dias (incluso), alternativas ou subsequentes, no período de 12 (doze) meses imediatamente anteriores à data da formalização do competente Termo de Liberação e Dação em Pagamento; e



- c) os Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes não poderão apresentar apontamentos em nome do comprador principal, cônjuge ou sócios, em caso de comprador pessoa jurídica, nos órgãos de proteção ao crédito, cujo valor represente um montante maior ou igual a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor do saldo devedor da respectiva unidade;
- d) os Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes não poderão apresentar nenhuma parcela em aberto no momento da formalização da dação em pagamento;
- e) os Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes não poderão apresentar uma relação entre a dívida e o valor da unidade superior a 70% (setenta por cento), na ocasião da dação dos Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes em pagamento, considerando para tanto avaliação a ser realizada na data de apresentação do habite-se do Empreendimento;
- f) os Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes não poderão apresentar um fluxo de pagamentos superior ao período da operação; as parcelas vincendas em datas posteriores ao término previsto da operação não serão consideradas para efeito de amortização da CCB;
- g) a duração dos Contratos ou Escritura de Alienação das Unidades Remanescentes não poderão apresentar um prazo menor que 1.080 (um mil e oitenta) dias entre a data de assinatura da escritura ou contrato originador do respectivo Direito Creditório e o vencimento da última parcela;
- h) os Contratos ou Escritura de Alienação das Unidades Remanescentes deverão contar com cobertura securitária de morte e invalidez permanente - MIP e danos físicos ao imóvel - DFI, devendo os prêmios relativos aos referidos seguros serem arcados pelos compradores;
- i) os Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes deverão ser atualizados pelo IGP-M/FGV;



Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

- j) as Unidades objeto dos Contratos ou Escrituras de Alienação das Unidades Remanescentes não poderão apresentar débitos de IPTU;
- k) a forma e condições de pagamento dos Contratos ou Escrituras de Alienação das Unidades Remanescentes não poderão sofrer mais do que uma repactuação solicitada pelos compradores;
- l) a parcela de pagamento mensal de cada um dos Contratos ou Escrituras de Alienação das Unidades Remanescentes após a entrega das chaves não poderá ser superior a 30% da parcela de pagamento do período de obras; e
- m) não serão elegíveis os Contratos ou Escritura de Alienação das Unidades Remanescentes cujo comprador seja pessoa jurídica ligada à Marina Tower ou aos Garantidores.

2.8.2. Na hipótese de substituição dos Créditos Imobiliários CCB, na forma acima prevista, a Emissora providenciará imediatamente as modificações e alterações do presente Termo, nos termos no Anexo IV, bem como nos sistemas administrados e operacionalizados pela CETIP, tais como curva de amortização, Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo, não podendo, sob qualquer hipótese, a Emissora alterar o saldo devedor na data, a taxa de juros, e o índice de correção dos CRI, bem como aumentar o *duration*.

2.8.3. A substituição dos Créditos Imobiliários CCB pelos Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes, na forma acima estipulada, não poderá incorrer, sob qualquer hipótese, na redução do montante total devido aos titulares dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, conforme condições estabelecidas no presente Termo. Na hipótese dos Créditos Imobiliários das Unidades Remanescentes não sejam suficientes para substituir integralmente os Créditos Imobiliários, a Emissora deverá amortizar antecipadamente os CRI no valor do saldo não substituído.

2.9. Na hipótese de quitação integral da CCB, os Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes poderão ser utilizados pela Emissora para que estes se tornem parte integrante da presente emissão de CRI em substituição aos Créditos Imobiliários Promessas,

conforme previsto no item 5.5. da Cessão Fiduciária, sendo certo que referida substituição será informada ao Agente Fiduciário, devendo-se, ainda, ser observado os Critérios de Elegibilidade.

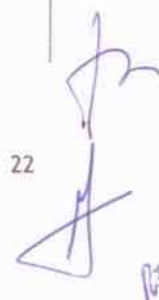
2.10. No Período de Reavaliação, os Créditos Imobiliários que não se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade, descritos no item 2.8.1. acima, deverão ser substituídos, na forma prevista no item 8.6. do Contrato de Cessão Promessas. Na hipótese de não existir Créditos Imobiliários, que atendam aos Critérios de Elegibilidade, a serem dados em substituição, deverá ocorrer a retrocessão dos mesmos.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

6ª Série - CRI Seniores			
1.	Emissão:	1ª;	
2.	Série:	6ª;	
3.	Quantidade de CRI Seniores:	108;	
4.	Valor Global da Série:	R\$32.400.000,00;	
5.	Valor Nominal Unitário:	R\$	300.000,00;
6.	Prazo de Amortização:	120 (cento e vinte) meses;	

7ª Série - CRI Subordinados		
1.	Emissão:	1ª;
2.	Série:	7ª;
3.	Quantidade de CRI Subordinados:	12;
4.	Valor Global da Série:	R\$ 3.600.000,00;
5.	Valor Nominal Unitário:	R\$ 300.000,00;
6.	Prazo de Amortização:	120 (cento e vinte) meses;



6ª Série - CRI Seniores

7. Índice de Atualização Monetária: IGP-M/FGV;
8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores será de 11% ao ano;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal;
10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;
12. Data de Emissão: 15 de março de 2012;
13. Local de Emissão: São Paulo - SP;
14. Data de Vencimento Final: 15 de março de 2022;
15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo I deste Termo ("Anexo I").

7ª Série - CRI Subordinados

7. Índice de Atualização Monetária: IGP-M/FGV;
8. Juros Remuneratórios: 12,68% ao ano;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, conforme disposto na Cláusula Quinta;
10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;
12. Data de Emissão: 15 de março de 2012;
13. Local de Emissão: São Paulo - SP;
14. Data de Vencimento Final: 15 de março de 2022;
15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo II deste Termo ("Anexo II"), respeitada a Cascata de

6ª Série - CRI Seniores

7ª Série - CRI Subordinados
Pagamentos, abaixo definida.

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

3.3. Os CRI serão objeto de distribuição pública em conformidade com a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 476/09, nos termos do Contrato de Distribuição, e contará com a intermediação do Coordenador Líder.

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

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

3.3.3. 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 476/09.



3.4. 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.

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

3.4.2. 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 3.4.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

3.5. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de um montante mínimo de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta poderão ser cancelados pela Emissora ou utilizados como dação em pagamento, conforme previsto no item 2.4.1, a critério da Emissora, após consulta ao Coordenador Líder. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o valor total da Oferta até um montante equivalente ao Montante Mínimo.

3.6. 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.

3.6.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados nos mercados de balcão organizado e não-organizado, mas não em bolsa, 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 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.7. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela CETIP.

3.7. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e, sendo verificado dolo ou culpa por parte da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, 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.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no mesmo dia da subscrição ou após, de acordo com o preço unitário diário dos CRI, que levará em consideração o reajuste e os juros remuneratórios incorridos entre a Data de Emissão e a data de integralização dos CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.

4.2. A integralização dos CRI será realizada via CETIP, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pela própria câmara. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o preço base de subscrição. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI da mesma série, de modo que todos os CRI façam jus à mesma taxa efetiva de remuneração.

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

5.1. O cálculo do saldo devedor unitário dos CRI Seniores com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$SD_{\text{atualizado}} = SD_{\text{anterior}} \times C$$


26 
165

- $SD_{\text{atualizado}}$ = Saldo devedor unitário dos CRI Seniores, atualizado. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- SD_{anterior} = Saldo devedor unitário dos CRI Seniores, no dia da última Data de Aniversário ou na Data de Emissão, a mais recente.

$$C = \left(\frac{NI_m}{NI_{m-1}} \right)^{\frac{\Delta_{\text{corridos}}}{\Delta_{\text{intervalo}}}}$$

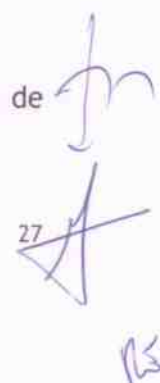
- NI_m = Valor do número índice do IGP-M, divulgado pela FGV, apurado no segundo mês anterior ao mês de início do período mensal corrente. Por exemplo, em setembro, será utilizado o número índice do IGP-M mensal de julho,
- NI_{m-1} = Valor do número índice do IGP-M do período imediatamente anterior ao do índice acima.
- Δ_{corridos} = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior ou a Data de Emissão - a mais recente - e a data de cálculo.
- $\Delta_{\text{intervalo}}$ = Número de dias corridos existentes entre a última Data de Aniversário ou Data de Emissão - a mais recente - e a próxima Data de Aniversário.

5.1.1. O cálculo do saldo devedor unitário dos CRI Subordinado com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$SD_{\text{sub atualizado}} = SD_{\text{sub anterior}} \times C$$

- $SD_{\text{sub atualizado}}$ = Saldo devedor unitário dos CRI Subordinados, atualizado. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $SD_{\text{sub anterior}}$ = Saldo devedor unitário dos CRI Subordinados, no dia da última Data de Aniversário ou na Data de Emissão, a mais recente.

27



- C = conforme definido acima

5.2. Cálculo dos juros remuneratórios dos CRI Seniores:

$$J_t = SD_{\text{atualizado}} \times (\text{Fator de juros} - 1)$$

- J_t = Valor unitário dos juros acumulados dos CRI Seniores na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento.
- $SD_{\text{atualizado}}$ = conforme definido acima.
- Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 11(onze) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula a seguir:

$$\text{Fator de juros} = \left\{ \left(j + 1 \right)^{\frac{30}{360} \Delta_{\text{intervalo}}} \right\}^{\Delta_{\text{corridos}}}$$

- j = Juros Remuneratórios dos CRI, em % ao ano.
- Δ_{corridos} = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior ou a Data de Emissão - a mais recente- e a data de cálculo.
- $\Delta_{\text{intervalo}}$ = Número de dias corridos existentes entre a última Data de Aniversário ou Data de Emissão - a mais recente- e a próxima Data de Aniversário.

5.2.1. Cálculo dos juros remuneratórios dos CRI Subordinados:

$$J_{\text{sub } t} = SD_{\text{sub atualizado}} \times (\text{Fator de juros sub} - 1)$$

- $J_{\text{sub } t}$ = Valor unitário dos juros acumulados dos CRI Subordinados na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

- $SD_{\text{sub atualizado}}$ = conforme definido acima.
- Fator de Juros sub = Fator de juros fixos dos CRI Subordinados, calculado com 11 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula a seguir:

$$\text{Fator de juros sub} = \left\{ (j_{\text{sub}} + 1)^{\frac{30}{360} \Delta_{\text{corridos}}} \right\}^{\Delta_{\text{intervalo}}}$$

- j_{sub_t} = Juros Remuneratórios dos CRI Júnior, em % ao ano.
- Δ_{corridos} = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior ou a Data de Emissão - a mais recente - e a data de cálculo.
- $\Delta_{\text{intervalo}}$ = Número de dias corridos existentes entre a última Data de Aniversário ou Data de Emissão - a mais recente - e a próxima Data de Aniversário.

5.3. Cálculo da amortização mensal dos CRI Seniores:

$$AM_i = Ta_i \times SD_{\text{atualizado}}$$

- AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização dos CRI Seniores, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- Ta_i = taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela vigente (Anexo I).
- $SD_{\text{atualizado}}$ = conforme definido acima.

5.3.1. Cálculo da amortização mensal dos CRI subordinados:

Menor valor entre (levando em conta a cláusula de amortização extraordinária):

$$AM_{\text{sub}_i} = Ta_{\text{sub}_i} \times SD_{\text{sub atualizado}}$$

$$AM\ sub_i = \text{valor recebido}_i - \text{custos}_i - \text{reten\c{c}o\~{a}}_i - J_i - AM_i$$

- AM_{sub_i} = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização dos CRI Subordinados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $Ta\ sub_i$ = taxa de amortização do CRI subordinado, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela vigente (Anexo II).
- $SD_{sub_{atualizado}}$ = conforme definido acima.
- Valor recebido_i = Valor recebido dos créditos imobiliários no período de apuração.
- $\text{Custos } i$ = Despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.
- J_i = Valor unitário dos juros acumulados dos CRI Seniores, conforme cláusula 5.2, acima.
- $\text{Reten\c{c}o\~{a}}_i$ = Remuneração a título de spread retido por parte da Emissora.
- AM_i = conforme definido acima.

5.4. Caso a data de vencimento das parcelas definidas nos Anexos I e II abaixo coincida com um dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, serão prorrogados 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 decorram 1 (hum) Dia Útil. O disposto neste item se aplica única e exclusivamente nas hipóteses em que o vencimento de parcelas dos CRI coincidir com uma data que não seja um Dia Útil, não se aplicando, porém, nas hipóteses de inadimplemento ou mora no pagamento dos Créditos Imobiliários.

5.5. A prorrogação prevista no item 5.4, 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.

5.6. Na hipótese de o IGP-M/FGV ser extinto ou ter proibida sua utilização, deverá ser utilizado índice que vier a substituí-lo.

5.6.1. Em havendo a adoção de índice substitutivo, fica certo e ajustado, desde já, que o valor das parcelas mensais será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

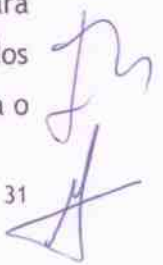
5.6.2. Na hipótese prevista no subitem anterior, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data da divulgação do novo índice.

5.7. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se de procedimentos adotados pela CETIP.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Única e exclusivamente mediante acordo com os Investidores, e nunca sem a concordância dos mesmos, a Emissora poderá, a qualquer tempo, promover o resgate antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI em circulação, desde que por pré pagamento das CCI. O preço de resgate antecipado dos CRI será o preço unitário calculado para o dia da liquidação da recompra dos referidos CRI acrescido das penalidades estabelecidas neste Termo.

6.2. Sem prejuízo do disposto no item 6.1 acima, sempre que o resultado da fórmula a seguir ("Gatilho") for inferior a 120,23% (cento e vinte inteiros e vinte e três por cento) ("Referência para Amortização Extraordinária") os CRI Seniores serão amortizados extraordinariamente, e os recursos do Fundo de Reserva e os recursos dos pagamentos e pré pagamentos serão utilizados na amortização extraordinária dos CRI Seniores, até que a Referência para Amortização Extraordinária seja reestabelecida, cessando, nessa hipótese, os pagamentos dos CRI Subordinados. Caso a Amortização Extraordinária descrita acima não seja suficiente para o



reestabelecimento da Referência para Amortização Extraordinária, os CRI Seniores deverão ser resgatados antecipadamente.

$$\text{Gatilho} = \frac{\text{Lastro}_{\text{ajustado}}}{\text{SD}_{\text{atualizado}}}$$

- $\text{Lastro}_{\text{ajustado}}$: valor da carteira lastro da operação, ajustado da seguinte forma:

(a) As parcelas vincendas serão trazidas a valor presente pela mesma taxa dos CRI Seniores

(b) Será descontado o valor presente das parcelas vincendas e vencidas dos contratos inadimplentes

(c) Será acrescido o valor do Fundo de Reserva, definido na cláusula 8.3 deste Termo

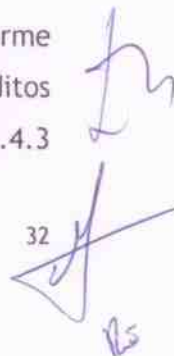
- $\text{SD}_{\text{atualizado}}$ = conforme definido acima.

6.2.1. Quando o resultado da fórmula acima for superior à Referência de Amortização Extraordinária, o montante excedente deverá ser destinado, preferencialmente, a recompor o Fundo de Reserva, quando for o caso, e, caso ainda existam recursos disponíveis, deverão ser utilizados para o pagamento dos CRI Subordinados

6.3. Não obstante o disposto no item 6.1 acima, em caso de antecipação total dos Créditos Imobiliários, pelo Devedor, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária total ou parcial dos CRI, no mês subsequente ao da ocorrência do evento, na data de pagamento da amortização ordinária programada, observando o quanto previsto na cláusula quinta, acima.

6.4. Será facultado a Emissora proceder ao resgate dos CRI quando o saldo devedor unitário do CRI passar a ser inferior a 10% (dez por cento) do respectivo valor de emissão, se aprovado pela assembleia geral de titulares dos CRI.

6.5. No caso de eventual amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, conforme disposto acima, a eventual diferença positiva entre os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, acrescido do valor correspondente ao prêmio, calculado na forma do item 4.4.3



do Contrato de Financiamento, e o saldo não amortizado dos CRI, incluindo todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, conforme definido no presente Termo, serão destinados a reintegrar o patrimônio comum da Emissora ("Saldo dos Créditos Imobiliários"), ao mesmo tempo da amortização extraordinária ou do resgate antecipado dos CRI, nos termos do item 8.3.2 do presente Termo.

6.6. Na hipótese de pagamento, pela Marina Tower, do prêmio estabelecido no item 3.5 da CCB, o titular dos CRI Seniores fará jus aos valores abaixo descritos, sempre permanecendo o maior valor:

$$SLA = \{(1+t)/(1+C)\}^{(P/252)} \times P.U.$$

ou

$$SLA = P.U.$$

Onde e para cujos fins:

"SLA" é o Saldo da Liquidação Antecipada dos CRI Seniores;

"t" é a taxa de juros dos CRI Seniores;

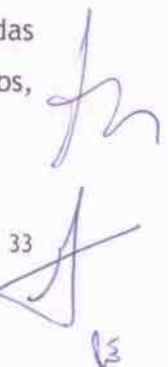
"C" é a média do IGP-M no swap IGP-M x Taxa DI com a mesma duração do fluxo de caixa remanescente, que será definido de acordo com o coupon informado por três instituições financeiras, quais sejam, Banco Santander (Brasil) S.A., Banco Itaú S.A., e Banco Bradesco S.A.;

"P" é a quantidade de dias úteis entre a data de liquidação antecipada e a Data de Pagamento;

"P.U." é o Valor dos CRI Seniores acrescido pelo Índice de Correção Monetária e Juros.

6.6.1. Os valores descritos no item 6.6 acima deverão ser pagos 1 (um) dias após a data do recebimento do prêmio estabelecido no item 3.5 da CCB.

6.7. Na hipótese de pagamento, pela Marina Tower, do prêmio estabelecido no item 8.2 das Promessas de Compra e Venda, o titular dos CRI Seniores fará jus aos valores abaixo descritos, sempre permanecendo o maior valor:



Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

$$SLA = \{(1+t)/(1+C)\}^{(P/252)} \times PU$$

ou

$$SLA = P.U.$$

Onde e para cujos fins:

“SLA” é o Saldo da Liquidação Antecipada previsto nas Promessas de Compra e Venda;

“t” é a taxa de juros prevista nas Promessas de Compra e Venda;

“C” é a média do IGP-M no swap IGP-M x Taxa DI com a mesma duração do fluxo de caixa remanescente, que será definido de acordo com o *coupon* informado por três instituições financeiras conhecidas;

“P” é a quantidade de dias úteis entre a data de liquidação antecipada e a Data de Pagamento;

“P.U.” é o Valor do saldo devedor das Promessas de Compra e Venda acrescido pelo Índice de Correção Monetária e Juros.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA


7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores em sua página na rede mundial de computadores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;

34



RS

- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) valor pago aos titulares dos CRI no mês;
- e) data de vencimento final dos CRI;
- f) valor recebido do Devedor;
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e
- h) montante existente no Fundo de Despesa à época.

7.3. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. A Emissora se responsabiliza, civil e criminalmente, pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI.

7.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.5.1. A gestão dos Créditos Imobiliários será realizada, pelo Servicer, que será responsável por elaborar relatório, em base mensal.

7.6. A Emissora obriga-se a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, previsto na Instrução CVM nº 28, que venham a ser

solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM.

7.7. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora e poderão ser exercidas por terceiros por ela contratados desde que aprovados por assembleia geral de titulares dos CRI.

7.8. A Emissora se obriga a manter contratação do Banco Liquidante, durante a vigência deste Termo.

7.9. As declarações exigidas do Coordenador Líder pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04 constam do anexo V a este Termo ("Anexo V"), o qual é parte integrante e inseparável deste Termo.

7.10. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistente, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTOS

8.1. Estão sendo constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes dos CRI perante os seus respectivos titulares:

- a) Alienação Fiduciária de Cotas;
- b) Alienação Fiduciária Gleba 3;
- c) Alienação Fiduciária Gleba 4, observado o disposto no item 8.4.1 abaixo;
- d) Aval;
- e) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;



Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 36.

- f) Fiança;
- g) Aplicação Financeira;
- h) Fundo de Despesa;
- i) Fundo de Reserva;
- j) Hipoteca; e
- k) Patrimônio Separado.

8.1.1. As Garantias assim que devidamente constituídas e registradas deverão ser encaminhadas ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias da assinatura deste Termo de Securitização, com exceção a Alienação Fiduciária Gleba 4, que será oportunamente celebrada, conforme o disposto no item 8.4.1 abaixo.

8.2. Será constituído um Fundo de Despesa, na Conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos das despesas ordinárias do Patrimônio Separado, bem como para pagamento das despesas decorrentes da contratação de prestadores de serviço. Os recursos do Fundo de Despesa também estarão protegidos pela instituição do Regime Fiduciário.

8.2.1. O Fundo de Despesa será constituído pelo fluxo de pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e corresponderá à diferença percentual de 0,48% (quarenta e oito centésimos por cento) ao ano, deduzido da taxa aplicável aos Créditos Imobiliários, de 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, conforme Cascata de Pagamento descrita no item 8.4. abaixo.

8.2.2. O Fundo de Despesa será direcionado para o pagamento dos serviços e reembolso de despesas do Agente Fiduciário, dos impostos (PIS/COFINS) e Instituição Custodiante ("Despesas").

37



Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 37 and a stylized signature.

8.3. Será constituído um Fundo de Reserva na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos devidos aos CRI Seniores em caso de inadimplência.

8.3.1. O Fundo de Reserva será composto pelo valor equivalente ao somatório de até 2 (duas) prestações vincendas nos dois períodos subsequentes à formação do referido fundo ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), e será recomposto conforme Cascata de Pagamentos. O Fundo de Reserva será recomposto na forma prevista no Contrato de Cessão Promessas, caso venha a apresentar valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, inclusive em decorrência de sua utilização para pagamento de qualquer parcela dos CRI.

8.3.2. O Preço de Aquisição devido à Marina Tower será deduzido do montante necessário para composição inicial do Fundo de Reserva.

8.3.2. Os recursos serão mantidos na Conta Centralizadora e serão devolvidos aos titulares de CRI, observada a Cascata de Pagamentos. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão protegidos pela instituição do Regime Fiduciário.

8.4. A Alienação Fiduciária Gleba 3 e a Alienação Fiduciária Gleba 4 serão liberadas após a concessão do habite-se do Empreendimento e averbação na matrícula do imóvel. A referida liberação somente ocorrerá caso inexista descumprimento de qualquer uma das obrigações por elas garantidas.

8.4.1. A Alienação Fiduciária Gleba 4 somente será constituída posteriormente à data de celebração do presente Termo e corresponde a uma das Condições Precedentes para o pagamento do Preço de Aquisição relativo ao Contrato de Cessão Promessas.

8.5. Em relação aos Devedores que optarem por financiar o saldo do preço de aquisição das Unidades, a Hipoteca relativa a Unidade será liberada e, em ato concomitante, será constituída Alienação Fiduciária, por meio da formalização de Escritura Pública de Venda e Compra, Financiamento Imobiliário e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia.



8.6. Os CRI deverão obedecer às seguintes ordens de prioridade nos pagamentos, sendo a primeira válida até a obtenção do habite-se do Empreendimento e averbação na matrícula do imóvel ("Cascata de Pagamentos Pré") e a segunda válida a partir da obtenção do habite-se do Empreendimento e averbação na matrícula do imóvel ("Cascata de Pagamentos Pós", em conjunto com a Cascata de Pagamentos Pré, "Cascata de Pagamentos"). De forma que cada item somente será pago em havendo recursos provenientes da arrecadação dos Créditos Imobiliários, após o cumprimento do item anterior.

8.6.1. A Cascata de Pagamentos Pré deverá obedecer a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos:

- a) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores;
 - a.1.) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
 - a.2.) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- b) Amortização dos CRI Seniores, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
Caso o Gatilho seja inferior à Referência para Amortização Extraordinária haverá amortização extraordinária dos CRI Seniores, nos termos e condições da Cláusula Sexta;
- c) Recomposição do Fundo de Reserva;
- d) Pagamento de Spread Mensal;
- e) Juros vincendo dos CRI Subordinados no respectivo mês de pagamento;
- f) Amortização dos CRI Subordinados, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

8.6.2. A Cascata de Pagamentos Pós deverá obedecer a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores;
 - b.1) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
 - b.2) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- c) Amortização dos CRI Seniores, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;



- d) Caso o Gatilho seja inferior à Referência para Amortização Extraordinária haverá amortização extraordinária dos CRI Seniores, nos termos e condições da Cláusula Sexta;
- e) Recomposição do Fundo de Reserva;
- f) Pagamento de Spread Mensal;
- g) Juros vincendo dos CRI Subordinados no respectivo mês de pagamento;
- h) Amortização dos CRI Subordinados, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

8.6.1. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época.


8.6.2. Considerando-se que os CRI Subordinados serão pagos de acordo com a prioridade de recebimento prevista no item 8.3, acima, esses CRI Subordinados não serão considerados inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pela observância da ordem estabelecida pela Cascata de Pagamentos.

8.6.3. Os Créditos Imobiliários que sobejarem depois de amortizados os CRI, serão reintegrados ao patrimônio comum da Emissora, nos termos do § 2º do art. 16 da Lei 9.514/97.

8.6.4. A Emissora fará jus a um pagamento de *spread* mensal, referente a retenção de *spread* de 1,20% (um ponto vinte pontos percentuais) retirado da taxa do ativo lastro, 12,68% (doze vírgula sessenta e oito por cento) ("Pagamento de Spread Mensal").

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

40



113

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. 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 pelas CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários, representados pelas 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.

9.3. 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.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

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

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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



41



165

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- 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;
- d) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e,
- e) com base nos documentos e informações fornecidos pela Emissora, reputados como verdadeiros pelo Agente Fiduciário, ter verificado a regularidade das Garantias previstas na cláusula oitava, considerando o previsto na cláusula 8.4.1 acima, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade.

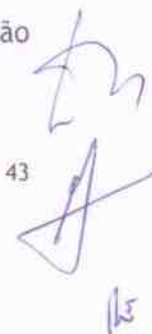
10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) observar a manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto no presente Termo;


42

Ri

- d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, inserida abaixo, 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 acerca dos Créditos Imobiliários e Garantias;
- 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 e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) 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;
- k) notificar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- l) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, 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) 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.

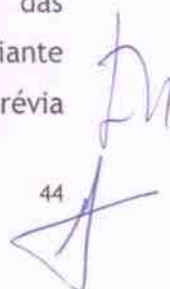
Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

10.4.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 de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

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

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

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e 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, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, se assim possível, prévia



aprovação da despesa pelos Investidores, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito.

10.4.4. 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, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, 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.

10.4.5. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita a multa moratória de 2,00% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1,00% (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.

10.4.6. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão 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.

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

10.4.8. As parcelas serão acrescidas de (i) PIS; (ii) COFINS; (iii) ISS; (iv) CSLL e (v) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:



- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI;
- c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO


46 
125

11.1. Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.4, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.1.1. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata o item anterior o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou da Marina Tower.

11.2. 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.

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

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

- 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

12.1. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores, somente serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI Seniores, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda, sendo que as deliberações tomadas pelos titulares dos CRI Seniores nas referidas assembleias obrigarão a todos os titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetam, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores: (i) remuneração e amortização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da assembleia geral dos titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) diminuição da preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os segundos, em estrita observância à Cascata de Pagamentos, definida no item 8.6 deste Termo ("Subordinação"), em prejuízo dos titulares dos CRI Seniores; (viii) demais obrigações e deveres dos titulares dos CRI Subordinados, entre outros.

12.1.2. É vedado às assembleias gerais referidas no item 12.1, acima, no entanto, deliberar pelo aumento da Subordinação prevista neste Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Subordinados. Nesta hipótese, as assembleias gerais que tiverem por

objeto deliberar sobre tal matéria somente serão convocadas e essa matéria somente será deliberada pelos titulares dos CRI Subordinados, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda.

12.1.3. Resgatados todos os CRI Seniores, as assembleias gerais dos titulares dos CRI passarão a ser convocadas e as matérias nelas discutidas passarão a ser deliberadas somente pelos titulares dos CRI Subordinados, de acordo com os mesmos quóruns e demais disposições previstos neste Termo.

12.1.4. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta cláusula décima segunda. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da assembleia geral dos titulares de CRI de cada série, prevalece o disposto no item 12.1, acima.

12.2. 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.

12.3. 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 possuírem o direito de voto conforme item 12.1 e seu subitens, acima.

12.4. A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes, no jornal "Valor Economico", com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto conforme item 12.1 e seu subitem, acima.

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

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto conforme item 12.1 e seus subitem, acima.

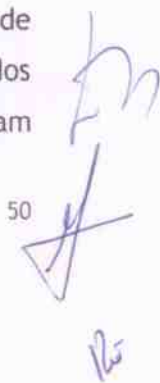
12.6. Sem prejuízo do disposto no item 12.7, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

12.8. Para os fins deste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, observado o disposto no item 12.9 e seu subitem 12.9.1, abaixo.

12.8.1. Respeitado o disposto no item 12.1 e seus subitem, acima, cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.9. Sem prejuízo do disposto no item 12.1 e seus subitem, acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns 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. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quórum* de deliberação da assembleia geral.

12.9.1. 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 pela Marina Tower enquanto titulares dos CRI Subordinados.

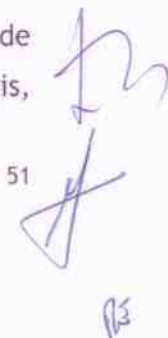
12.10. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quoruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

12.11. 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 nos termos do item 12.1 e seus subitens, acima, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação 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 e Garantias 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 que, sempre que possível, 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 das Devedoras ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e
- f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e do item 9.5 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pela Marina Tower.


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



- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1, acima;
- 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, incluindo mas não se limitando àqueles mencionados no item 14.1, abaixo.

13.3.1. 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, sempre que possível, e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3, acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos titulares dos CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos contra os Devedores, as Cedentes ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das 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 das CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. 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

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.

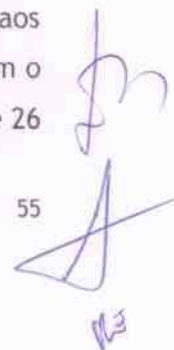
Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. 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 de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 6% (seis por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 7.330/2010. 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, 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 DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

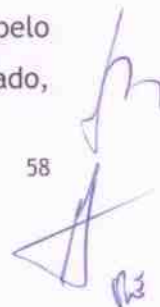
15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes, no jornal "Valor Econômico", sendo que o anúncio será previamente enviado e aprovado pelo Coordenador Líder.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo - SP e Rio de Janeiro - RJ.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS

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



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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS

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

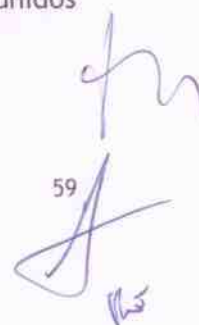
18.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

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

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

18.5. 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 de titulares dos CRI.

59



18.6. 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 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, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES

19.1. 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.

Se para a Emissora:

Habitasec Securitizadora S.A.

Avenida Rebouças, nº 2947

São Paulo - SP, CEP 05401-350

At.: Sr. Rodrigo Estrada

E-mail: roestrada@habitasec.com.br

Website: www.habitasec.com.br

Se para o Agente Fiduciário

Pentágono S.A. Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários

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

Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (Backoffice) / Srt^a. Nathalia Machado (Jurídico)

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

Website: www.pentagonotrustee.com.br

19.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: ARBITRAGEM

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

20.2. A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio São Paulo - AmCham (“Câmara”), cujo Regulamento as Partes adotam e declaram conhecer.

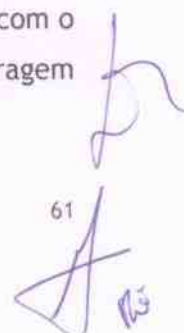
20.2.1. As especificações dispostas neste instrumento têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

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

20.4. A controvérsia será dirimida por três árbitros, indicados de acordo com o citado regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 05 (cinco) dias, caso as partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

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

61
RS



20.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo - SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito, sendo vedado o julgamento por equidade.

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

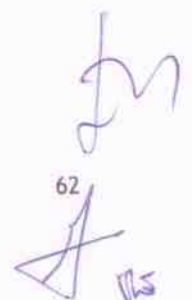
20.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

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

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

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

20.11. Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.



Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 62.

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

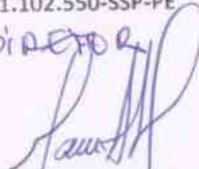
São Paulo, SP, 15 de março de 2012.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Emílio Humberto Carazzal Sobrinho
CPF 037.321.504-53
Cargo: CI 1.102.550-SSP-PE

Nome: Rodolfo F. ESTRELLA
Cargo: Diretor

DIRETOR


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

Nome: Marco Aurélio Machado Ferreira
Cargo: Diretor

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:



ANEXO I

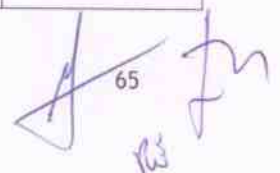
Tabela de Amortização dos CRI Seniores

Período	Data	FLX	AMT	JUR	SD	% AMT
0	15/03/2012	(32.400.000,00)			32.400.000,00	
1	15/04/2012	-	(283.000,84)	283.000,84	32.683.000,84	-0,87345938%
2	15/05/2012	-	(285.472,74)	285.472,74	32.968.473,58	-0,87345938%
3	15/06/2012	-	(287.966,23)	287.966,23	33.256.439,80	-0,87345938%
4	15/07/2012	-	(290.481,49)	290.481,49	33.546.921,30	-0,87345938%
5	15/08/2012	-	(293.018,73)	293.018,73	33.839.940,03	-0,87345938%
6	15/09/2012	-	(295.578,13)	295.578,13	34.135.518,16	-0,87345938%
7	15/10/2012	474.059,29	175.899,40	298.159,89	33.959.618,76	0,51529729%
8	15/11/2012	474.059,29	177.435,81	296.623,48	33.782.182,95	0,52249059%
9	15/12/2012	474.059,29	178.985,64	295.073,65	33.603.197,31	0,52982260%
10	15/01/2013	474.059,29	180.549,01	293.510,28	33.422.648,30	0,53729711%
11	15/02/2013	474.059,29	182.126,03	291.933,26	33.240.522,27	0,54491801%
12	15/03/2013	474.059,29	183.716,83	290.342,46	33.056.805,44	0,55268935%
13	15/04/2013	474.059,29	185.321,52	288.737,77	32.871.483,92	0,56061533%
14	15/05/2013	474.059,29	186.940,23	287.119,06	32.684.543,70	0,56870030%
15	15/06/2013	474.059,29	188.573,07	285.486,21	32.495.970,62	0,57694877%
16	15/07/2013	474.059,29	190.220,18	283.839,10	32.305.750,44	0,58536544%
17	15/08/2013					0,59395518%

64

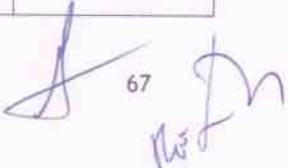
 113

		474.059,29	191.881,68	282.177,61	32.113.868,76	
18	15/09/2013	474.059,29	193.557,69	280.501,60	31.920.311,08	0,60272304%
19	15/10/2013	474.059,29	195.248,34	278.810,95	31.725.062,74	0,61167429%
20	15/11/2013	474.059,29	196.953,75	277.105,54	31.528.108,99	0,62081438%
21	15/12/2013	474.059,29	198.674,06	275.385,23	31.329.434,93	0,63014899%
22	15/01/2014	474.059,29	200.409,40	273.649,89	31.129.025,53	0,63968405%
23	15/02/2014	474.059,29	202.159,89	271.899,39	30.926.865,64	0,64942570%
24	15/03/2014	474.059,29	203.925,68	270.133,61	30.722.939,96	0,65938036%
25	15/04/2014	474.059,29	205.706,89	268.352,40	30.517.233,07	0,66955469%
26	15/05/2014	474.059,29	207.503,65	266.555,64	30.309.729,42	0,67995565%
27	15/06/2014	474.059,29	209.316,11	264.743,18	30.100.413,31	0,69059050%
28	15/07/2014	474.059,29	211.144,40	262.914,88	29.889.268,91	0,70146679%
29	15/08/2014	474.059,29	212.988,66	261.070,62	29.676.280,24	0,71259242%
30	15/09/2014	474.059,29	214.849,03	259.210,25	29.461.431,21	0,72397562%
31	15/10/2014	474.059,29	216.725,65	257.333,64	29.244.705,56	0,73562500%
32	15/11/2014	474.059,29	218.618,66	255.440,62	29.026.086,90	0,74754954%
33	15/12/2014	474.059,29	220.528,21	253.531,08	28.805.558,69	0,75975866%
34	15/01/2015	474.059,29	222.454,43	251.604,86	28.583.104,26	0,77226217%
35	15/02/2015	474.059,29	224.397,48	249.661,81	28.358.706,78	0,78507037%
36	15/03/2015					0,79819402%

65


		474.059,29	226.357,50	247.701,79	28.132.349,27	
37	15/04/2015	474.059,29	228.334,64	245.724,64	27.904.014,63	0,81164442%
38	15/05/2015	474.059,29	230.329,05	243.730,23	27.673.685,58	0,82543339%
39	15/06/2015	474.059,29	232.340,88	241.718,40	27.441.344,69	0,83957333%
40	15/07/2015	474.059,29	234.370,29	239.689,00	27.206.974,41	0,85407727%
41	15/08/2015	474.059,29	236.417,42	237.641,87	26.970.556,99	0,86895887%
42	15/09/2015	474.059,29	238.482,43	235.576,86	26.732.074,56	0,88423249%
43	15/10/2015	474.059,29	240.565,47	233.493,81	26.491.509,09	0,89991322%
44	15/11/2015	474.059,29	242.666,72	231.392,57	26.248.842,37	0,91601696%
45	15/12/2015	474.059,29	244.786,31	229.272,98	26.004.056,06	0,93256040%
46	15/01/2016	474.059,29	246.924,42	227.134,87	25.757.131,64	0,94956117%
47	15/02/2016	474.059,29	249.081,20	224.978,08	25.508.050,44	0,96703782%
48	15/03/2016	474.059,29	251.256,83	222.802,46	25.256.793,61	0,98500992%
49	15/04/2016	474.059,29	253.451,45	220.607,83	25.003.342,16	1,00349814%
50	15/05/2016	474.059,29	255.665,25	218.394,04	24.747.676,91	1,02252430%
51	15/06/2016	474.059,29	257.898,38	216.160,91	24.489.778,53	1,04211148%
52	15/07/2016	474.059,29	260.151,02	213.908,27	24.229.627,51	1,06228408%
53	15/08/2016	474.059,29	262.423,33	211.635,95	23.967.204,18	1,08306796%
54	15/09/2016	474.059,29	264.715,49	209.343,79	23.702.488,68	1,10449050%
55	15/10/2016					1,12658075%

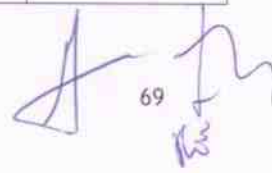
		474.059,29	267.027,68	207.031,61	23.435.461,01	
56	15/11/2016	474.059,29	269.360,05	204.699,23	23.166.100,95	1,14936956%
57	15/12/2016	474.059,29	271.712,80	202.346,48	22.894.388,15	1,17288967%
58	15/01/2017	474.059,29	274.086,11	199.973,18	22.620.302,04	1,19717594%
59	15/02/2017	474.059,29	276.480,14	197.579,15	22.343.821,91	1,22226545%
60	15/03/2017	474.059,29	278.895,08	195.164,21	22.064.926,83	1,24819773%
61	15/04/2017	474.059,29	281.331,11	192.728,17	21.783.595,72	1,27501494%
62	15/05/2017	474.059,29	283.788,43	190.270,86	21.499.807,29	1,30276209%
63	15/06/2017	474.059,29	286.267,20	187.792,08	21.213.540,09	1,33148730%
64	15/07/2017	474.059,29	288.767,63	185.291,66	20.924.772,45	1,36124206%
65	15/08/2017	474.059,29	291.289,90	182.769,39	20.633.482,56	1,39208156%
66	15/09/2017	474.059,29	293.834,20	180.225,09	20.339.648,36	1,42406497%
67	15/10/2017	474.059,29	296.400,72	177.658,57	20.043.247,64	1,45725587%
68	15/11/2017	474.059,29	298.989,66	175.069,63	19.744.257,98	1,49172263%
69	15/12/2017	474.059,29	301.601,21	172.458,07	19.442.656,76	1,52753886%
70	15/01/2018	474.059,29	304.235,58	169.823,71	19.138.421,19	1,56478398%
71	15/02/2018	474.059,29	306.892,95	167.166,34	18.831.528,24	1,60354372%
72	15/03/2018	474.059,29	309.573,54	164.485,75	18.521.954,70	1,64391086%
73	15/04/2018	474.059,29	312.277,54	161.781,75	18.209.677,16	1,68598585%

67




74	15/05/2018	474.059,29	315.005,15	159.054,13	17.894.672,01	1,72987775%
75	15/06/2018	474.059,29	317.756,60	156.302,69	17.576.915,41	1,77570506%
76	15/07/2018	474.059,29	320.532,07	153.527,22	17.256.383,34	1,82359682%
77	15/08/2018	474.059,29	323.331,79	150.727,50	16.933.051,56	1,87369382%
78	15/09/2018	474.059,29	326.155,96	147.903,33	16.606.895,60	1,92614992%
79	15/10/2018	474.059,29	329.004,80	145.054,49	16.277.890,80	1,98113367%
80	15/11/2018	474.059,29	331.878,52	142.180,76	15.946.012,27	2,03883001%
81	15/12/2018	474.059,29	334.777,35	139.281,94	15.611.234,93	2,09944243%
82	15/01/2019	474.059,29	337.701,49	136.357,80	15.273.533,44	2,16319524%
83	15/02/2019	474.059,29	340.651,18	133.408,11	14.932.882,26	2,23033640%
84	15/03/2019	474.059,29	343.626,63	130.432,66	14.589.255,63	2,30114066%
85	15/04/2019	474.059,29	346.628,06	127.431,22	14.242.627,57	2,37591330%
86	15/05/2019	474.059,29	349.655,72	124.403,57	13.892.971,85	2,45499448%
87	15/06/2019	474.059,29	352.709,82	121.349,47	13.540.262,03	2,53876438%
88	15/07/2019	474.059,29	355.790,60	118.268,69	13.184.471,43	2,62764928%
89	15/08/2019	474.059,29	358.898,28	115.161,00	12.825.573,15	2,72212873%
90	15/09/2019	474.059,29	362.033,12	112.026,17	12.463.540,03	2,82274415%
91	15/10/2019	474.059,29	365.195,33	108.863,96	12.098.344,70	2,93010915%
92	15/11/2019	474.059,29	368.385,16	105.674,13	11.729.959,54	3,04492201%
93	15/12/2019	474.059,29	371.602,85	102.456,43	11.358.356,69	3,16798070%

68

94	15/01/2020	474.059,29	374.848,65	99.210,63	10.983.508,03	3,30020148%
95	15/02/2020	474.059,29	378.122,81	95.936,48	10.605.385,23	3,44264150%
96	15/03/2020	474.059,29	381.425,55	92.633,73	10.223.959,67	3,59652711%
97	15/04/2020	474.059,29	384.757,15	89.302,14	9.839.202,52	3,76328902%
98	15/05/2020	474.059,29	388.117,85	85.941,44	9.451.084,67	3,94460678%
99	15/06/2020	474.059,29	391.507,90	82.551,39	9.059.576,77	4,14246528%
100	15/07/2020	474.059,29	394.927,56	79.131,72	8.664.649,21	4,35922752%
101	15/08/2020	474.059,29	398.377,10	75.682,19	8.266.272,11	4,59772907%
102	15/09/2020	474.059,29	401.856,76	72.202,53	7.864.415,35	4,86140249%
103	15/10/2020	474.059,29	405.366,81	68.692,47	7.459.048,54	5,15444309%
104	15/11/2020	474.059,29	408.907,53	65.151,76	7.050.141,01	5,48203334%
105	15/12/2020	474.059,29	412.479,17	61.580,12	6.637.661,84	5,85065133%
106	15/01/2021	474.059,29	416.082,01	57.977,28	6.221.579,83	6,26850263%
107	15/02/2021	474.059,29	419.716,31	54.342,97	5.801.863,52	6,74613724%
108	15/03/2021	474.059,29	423.382,37	50.676,92	5.378.481,15	7,29735135%
109	15/04/2021	474.059,29	427.080,44	46.978,85	4.951.400,72	7,94053984%
110	15/05/2021	474.059,29	430.810,81	43.248,47	4.520.589,90	8,70078666%
111	15/06/2021	474.059,29	434.573,77	39.485,52	4.086.016,13	9,61320933%
112	15/07/2021	474.059,29	438.369,60	35.689,69	3.647.646,54	10,72853316%

69


113	15/08/2021	474.059,29	442.198,58	31.860,71	3.205.447,96	12,12284611%
114	15/09/2021	474.059,29	446.061,00	27.998,29	2.759.386,96	13,91571495%
115	15/10/2021	474.059,29	449.957,16	24.102,12	2.309.429,80	16,30641768%
116	15/11/2021	474.059,29	453.887,36	20.171,93	1.855.542,44	19,65365462%
117	15/12/2021	474.059,29	457.851,88	16.207,41	1.397.690,56	24,67482649%
118	15/01/2022	474.059,29	461.851,03	12.208,26	935.839,53	33,04386823%
119	15/02/2022	474.059,29	465.885,11	8.174,18	469.954,43	49,78258467%
120	15/03/2022	474.059,29	469.954,43	4.104,86	0,00	100,00000000%



 70


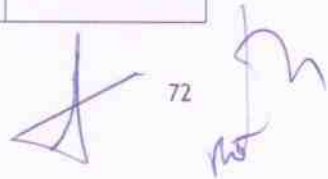
ANEXO II

Tabela de Amortização dos CRI Subordinados



Periodo	Data	FLX	AMT	JUR	SD	% AMT
0	15/03/2012	(3.600.000,00)			3.600.000,00	
1	15/04/2012	-	(36.000,00)	36.000,00	3.636.000,00	-1,00000000%
2	15/05/2012	-	(36.360,00)	36.360,00	3.672.360,00	-1,00000000%
3	15/06/2012	-	(36.723,60)	36.723,60	3.709.083,60	-1,00000000%
4	15/07/2012	-	(37.090,84)	37.090,84	3.746.174,44	-1,00000000%
5	15/08/2012	-	(37.461,74)	37.461,74	3.783.636,18	-1,00000000%
6	15/09/2012	-	(37.836,36)	37.836,36	3.821.472,54	-1,00000000%
7	15/10/2012	56.333,58	18.118,85	38.214,73	3.803.353,69	0,47413280%
8	15/11/2012	56.333,58	18.300,04	38.033,54	3.785.053,64	0,48115544%
9	15/12/2012	56.333,58	18.483,04	37.850,54	3.766.570,60	0,48831656%
10	15/01/2013	56.333,58	18.667,87	37.665,71	3.747.902,73	0,49561992%
11	15/02/2013	56.333,58	18.854,55	37.479,03	3.729.048,17	0,50306943%
12	15/03/2013	56.333,58	19.043,10	37.290,48	3.710.005,08	0,51066914%
13	15/04/2013	56.333,58	19.233,53	37.100,05	3.690.771,55	0,51842326%
14	15/05/2013	56.333,58	19.425,86	36.907,72	3.671.345,68	0,52633614%
15	15/06/2013	56.333,58	19.620,12	36.713,46	3.651.725,56	0,53441231%
16	15/07/2013	56.333,58	19.816,32	36.517,26	3.631.909,23	0,54265646%

17	15/08/2013	56.333,58	20.014,49	36.319,09	3.611.894,75	0,55107346%
18	15/09/2013	56.333,58	20.214,63	36.118,95	3.591.680,11	0,55966837%
19	15/10/2013	56.333,58	20.416,78	35.916,80	3.571.263,33	0,56844647%
20	15/11/2013	56.333,58	20.620,95	35.712,63	3.550.642,39	0,57741322%
21	15/12/2013	56.333,58	20.827,16	35.506,42	3.529.815,23	0,58657431%
22	15/01/2014	56.333,58	21.035,43	35.298,15	3.508.779,80	0,59593566%
23	15/02/2014	56.333,58	21.245,78	35.087,80	3.487.534,02	0,60550343%
24	15/03/2014	56.333,58	21.458,24	34.875,34	3.466.075,78	0,61528403%
25	15/04/2014	56.333,58	21.672,82	34.660,76	3.444.402,96	0,62528414%
26	15/05/2014	56.333,58	21.889,55	34.444,03	3.422.513,41	0,63551073%
27	15/06/2014	56.333,58	22.108,45	34.225,13	3.400.404,96	0,64597105%
28	15/07/2014	56.333,58	22.329,53	34.004,05	3.378.075,43	0,65667268%
29	15/08/2014	56.333,58	22.552,83	33.780,75	3.355.522,61	0,66762351%
30	15/09/2014	56.333,58	22.778,35	33.555,23	3.332.744,25	0,67883178%
31	15/10/2014	56.333,58	23.006,14	33.327,44	3.309.738,12	0,69030612%
32	15/11/2014	56.333,58	23.236,20	33.097,38	3.286.501,92	0,70205551%
33	15/12/2014	56.333,58	23.468,56	32.865,02	3.263.033,36	0,71408937%
34	15/01/2015	56.333,58	23.703,25	32.630,33	3.239.330,11	0,72641754%
35	15/02/2015	56.333,58	23.940,28	32.393,30	3.215.389,83	0,73905030%
36	15/03/2015					0,75199845%

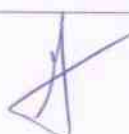
72



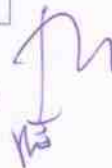
		56.333,58	24.179,68	32.153,90	3.191.210,15	
37	15/04/2015	56.333,58	24.421,48	31.912,10	3.166.788,67	0,76527328%
38	15/05/2015	56.333,58	24.665,69	31.667,89	3.142.122,98	0,77888662%
39	15/06/2015	56.333,58	24.912,35	31.421,23	3.117.210,63	0,79285090%
40	15/07/2015	56.333,58	25.161,47	31.172,11	3.092.049,15	0,80717914%
41	15/08/2015	56.333,58	25.413,09	30.920,49	3.066.636,06	0,82188501%
42	15/09/2015	56.333,58	25.667,22	30.666,36	3.040.968,84	0,83698290%
43	15/10/2015	56.333,58	25.923,89	30.409,69	3.015.044,95	0,85248791%
44	15/11/2015	56.333,58	26.183,13	30.150,45	2.988.861,82	0,86841593%
45	15/12/2015	56.333,58	26.444,96	29.888,62	2.962.416,86	0,88478369%
46	15/01/2016	56.333,58	26.709,41	29.624,17	2.935.707,45	0,90160881%
47	15/02/2016	56.333,58	26.976,51	29.357,07	2.908.730,94	0,91890987%
48	15/03/2016	56.333,58	27.246,27	29.087,31	2.881.484,67	0,93670646%
49	15/04/2016	56.333,58	27.518,73	28.814,85	2.853.965,94	0,95501925%
50	15/05/2016	56.333,58	27.793,92	28.539,66	2.826.172,02	0,97387009%
51	15/06/2016	56.333,58	28.071,86	28.261,72	2.798.100,16	0,99328207%
52	15/07/2016	56.333,58	28.352,58	27.981,00	2.769.747,58	1,01327961%
53	15/08/2016	56.333,58	28.636,10	27.697,48	2.741.111,48	1,03388859%
54	15/09/2016	56.333,58	28.922,47	27.411,11	2.712.189,01	1,05513641%
55	15/10/2016					1,07705215%


 73
 

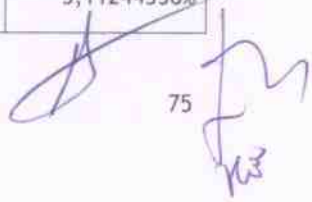
		56.333,58	29.211,69	27.121,89	2.682.977,32	
56	15/11/2016	56.333,58	29.503,81	26.829,77	2.653.473,51	1,09966665%
57	15/12/2016	56.333,58	29.798,84	26.534,74	2.623.674,67	1,12301271%
58	15/01/2017	56.333,58	30.096,83	26.236,75	2.593.577,84	1,14712520%
59	15/02/2017	56.333,58	30.397,80	25.935,78	2.563.180,03	1,17204123%
60	15/03/2017	56.333,58	30.701,78	25.631,80	2.532.478,26	1,19780036%
61	15/04/2017	56.333,58	31.008,80	25.324,78	2.501.469,46	1,22444477%
62	15/05/2017	56.333,58	31.318,89	25.014,69	2.470.150,57	1,25201950%
63	15/06/2017	56.333,58	31.632,07	24.701,51	2.438.518,50	1,28057272%
64	15/07/2017	56.333,58	31.948,40	24.385,18	2.406.570,10	1,31015595%
65	15/08/2017	56.333,58	32.267,88	24.065,70	2.374.302,22	1,34082440%
66	15/09/2017	56.333,58	32.590,56	23.743,02	2.341.711,67	1,37263730%
67	15/10/2017	56.333,58	32.916,46	23.417,12	2.308.795,20	1,40565826%
68	15/11/2017	56.333,58	33.245,63	23.087,95	2.275.549,57	1,43995570%
69	15/12/2017	56.333,58	33.578,08	22.755,50	2.241.971,49	1,47560329%
70	15/01/2018	56.333,58	33.913,87	22.419,71	2.208.057,62	1,51268048%
71	15/02/2018	56.333,58	34.253,00	22.080,58	2.173.804,62	1,55127309%
72	15/03/2018	56.333,58	34.595,53	21.738,05	2.139.209,09	1,59147393%
73	15/04/2018	56.333,58	34.941,49	21.392,09	2.104.267,60	1,63338354%
74	15/05/2018					1,67711103%



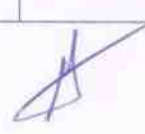

 74



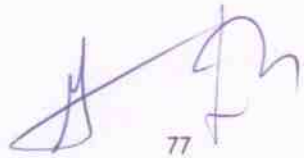
		56.333,58	35.290,90	21.042,68	2.068.976,69	
75	15/06/2018	56.333,58	35.643,81	20.689,77	2.033.332,88	1,72277499%
76	15/07/2018	56.333,58	36.000,25	20.333,33	1.997.332,63	1,77050455%
77	15/08/2018	56.333,58	36.360,25	19.973,33	1.960.972,38	1,82044058%
78	15/09/2018	56.333,58	36.723,86	19.609,72	1.924.248,52	1,87273705%
79	15/10/2018	56.333,58	37.091,09	19.242,49	1.887.157,42	1,92756260%
80	15/11/2018	56.333,58	37.462,01	18.871,57	1.849.695,42	1,98510232%
81	15/12/2018	56.333,58	37.836,63	18.496,95	1.811.858,79	2,04555980%
82	15/01/2019	56.333,58	38.214,99	18.118,59	1.773.643,80	2,10915951%
83	15/02/2019	56.333,58	38.597,14	17.736,44	1.735.046,66	2,17614958%
84	15/03/2019	56.333,58	38.983,11	17.350,47	1.696.063,55	2,24680491%
85	15/04/2019	56.333,58	39.372,94	16.960,64	1.656.690,60	2,32143098%
86	15/05/2019	56.333,58	39.766,67	16.566,91	1.616.923,93	2,40036818%
87	15/06/2019	56.333,58	40.164,34	16.169,24	1.576.759,59	2,48399694%
88	15/07/2019	56.333,58	40.565,98	15.767,60	1.536.193,60	2,57274378%
89	15/08/2019	56.333,58	40.971,64	15.361,94	1.495.221,96	2,66708857%
90	15/09/2019	56.333,58	41.381,36	14.952,22	1.453.840,60	2,76757309%
91	15/10/2019	56.333,58	41.795,17	14.538,41	1.412.045,42	2,87481132%
92	15/11/2019	56.333,58	42.213,13	14.120,45	1.369.832,30	2,98950198%
93	15/12/2019					3,11244356%


 75
 K3

		56.333,58	42.635,26	13.698,32	1.327.197,04	
94	15/01/2020	56.333,58	43.061,61	13.271,97	1.284.135,43	3,24455287%
95	15/02/2020	56.333,58	43.492,23	12.841,35	1.240.643,20	3,38688776%
96	15/03/2020	56.333,58	43.927,15	12.406,43	1.196.716,06	3,54067534%
97	15/04/2020	56.333,58	44.366,42	11.967,16	1.152.349,64	3,70734722%
98	15/05/2020	56.333,58	44.810,08	11.523,50	1.107.539,55	3,88858401%
99	15/06/2020	56.333,58	45.258,18	11.075,40	1.062.281,37	4,08637185%
100	15/07/2020	56.333,58	45.710,77	10.622,81	1.016.570,60	4,30307522%
101	15/08/2020	56.333,58	46.167,87	10.165,71	970.402,73	4,54153149%
102	15/09/2020	56.333,58	46.629,55	9.704,03	923.773,18	4,80517536%
103	15/10/2020	56.333,58	47.095,85	9.237,73	876.677,33	5,09820479%
104	15/11/2020	56.333,58	47.566,81	8.766,77	829.110,52	5,42580551%
105	15/12/2020	56.333,58	48.042,47	8.291,11	781.068,05	5,79445968%
106	15/01/2021	56.333,58	48.522,90	7.810,68	732.545,15	6,21237802%
107	15/02/2021	56.333,58	49.008,13	7.325,45	683.537,02	6,69011717%
108	15/03/2021	56.333,58	49.498,21	6.835,37	634.038,81	7,24148197%
109	15/04/2021	56.333,58	49.993,19	6.340,39	584.045,62	7,88487887%
110	15/05/2021	56.333,58	50.493,12	5.840,46	533.552,49	8,64540757%
111	15/06/2021	56.333,58	50.998,06	5.335,52	482.554,44	9,55820766%
112	15/07/2021					10,67403628%




 76
 12/3

		56.333,58	51.508,04	4.825,54	431.046,40	
113	15/08/2021	56.333,58	52.023,12	4.310,46	379.023,29	12,06902920%
114	15/09/2021	56.333,58	52.543,35	3.790,23	326.479,94	13,86282829%
115	15/10/2021	56.333,58	53.068,78	3.264,80	273.411,16	16,25483667%
116	15/11/2021	56.333,58	53.599,47	2.734,11	219.811,69	19,60397996%
117	15/12/2021	56.333,58	54.135,46	2.198,12	165.676,23	24,62810939%
118	15/01/2022	56.333,58	54.676,82	1.656,76	110.999,41	33,00221115%
119	15/02/2022	56.333,58	55.223,59	1.109,99	55.775,82	49,75124378%
120	15/03/2022	56.333,58	55.775,82	557,76	0,00	100,00000000%


 77
 123

ANEXO III

Modelo de Notificação


78
762

ANEXO IV

Modelo de Aditamento ao Termo de Securitização

[•] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 6ª SÉRIE E DA 7ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2947, Piso Superior, CEP 05401-350, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora");

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, companhia fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 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 (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário");

Firmam o presente [•] Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("[•] Aditamento Termo" ou "[•] Aditamento ao Termo de Securitização"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

II. DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

CONSIDERANDO QUE:

- a) a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Série e da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis

79



Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., em 15 de março de 2012 ("Termo de Securitização");



- b) os Certificados de Recebíveis Imobiliários, cuja emissão está vinculada aos termos e condições previstos no Termo de Securitização ("CRI"), já foram adquiridos por certos investidores;
- c) os investidores celebraram Assembleia Geral Extraordinária, datada de [•] de [•] de 20[•], na qual autorizaram a alteração do Termo de Securitização para contemplar a substituição dos Créditos Imobiliários;
- d) a CCB foi amortizada [totalmente ou parcialmente], mediante a dação dos Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes em pagamento, conforme previsto no item 2.8 do Termo de Securitização, a Emissora substituirá, [totalmente ou parcialmente], os Créditos Imobiliários CCB que lastreiam o CRI.
- e) os termos grafados em letras maiúsculas que não tenham sido de outra forma definidos neste [•] Aditamento, terão os significados que lhes são atribuídos no Termo de Securitização.

Assim, resolvem as Partes, de mútuo e comum acordo, aditar o Termo de Securitização, da seguinte forma:

III. DO ADITAMENTO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

III.1. Tendo em vista o quanto previsto no item II.4 acima, as Partes resolvem alterar os Créditos Imobiliários CCB, representados por CCI, constantes do Anexo A do presente pelos Créditos Imobiliários constantes no Anexo B do presente [•] Aditamento.

III.2 Todas as demais disposições do Termo de Securitização que não tenham sido alteradas, excluídas ou retificadas por meio deste [•] Aditamento permanecem em pleno vigor e efeito.



80

III.3 Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das disposições previstas neste [•] Aditamento serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem, para decisão definitiva do Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio São Paulo - AmCham, de acordo com o seu Regulamento de Arbitragem, respeitadas as disposições previstas no Termo de Securitização.

III.4 Todas as CCI foram emitidas e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante das CCI, nos termos do § 3º do Artigo 18 da mencionada Lei 10.931/04.

III.5 O presente [•] Aditamento será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, por meio da assinatura da declaração cuja minuta consta do Anexo C deste [•] Aditamento.

O presente [•] Aditamento é celebrado pelas Partes em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo - SP, [•] de [•] de 20[•].

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:



81

Nome:
RG n°:
CPF/MF n°:

Nome:
RG n°:
CPF/MF n°:

ANEXO A

RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS EXCLUÍDOS

[•]

ANEXO B

RELAÇÃO DOS NOVOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

[•]

ANEXO C - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE II DAS CCI NOS TERMOS DO
PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 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 (adiante designada simplesmente como ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário nºs [•], emitidas por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado em [•] de [•] de [•], incluindo suas posteriores alterações ("Escritura de Emissão"), 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 e que as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão",

respectivamente) da Habitasec Securitizadora S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2947, Piso Superior, CEP 05401-350, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados nos créditos imobiliários representados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, incluindo suas posteriores alterações ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora conforme cláusula nona do Termo de Securitização sobre os créditos imobiliários representados pelas CCI, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante. Esta Instituição Custodiante declara, ainda, que o Termo de Securitização, suas posteriores alterações encontram-se registrados nesta Instituição Custodiante, bem como a Escritura de Emissão, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

Rio de Janeiro - RJ, [•] de [•] de 20[•].

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Instituição Custodiante

Nome:

Marco Aurélio Machado Ferreira

Cargo:

Diretor

83
Dh

ANEXO V

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

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45 ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª e da 7ª séries da 1ª emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2947, Piso Superior, CEP 05401-350 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 400/2003 e da Instrução CVM nº 414/2004, 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 - SP, 15 de março de 2012.

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



84