

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 12ª, 13ª E 14ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF n.º 09.304.427/0001-58



ÍNDICE

PARTES	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	5
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	14
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	15
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	20
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO	21
CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	24
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA	27
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS	33
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	37
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO	38
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	42
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL	43
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	46
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	49
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE	53
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO	54
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS	54
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS	63
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES	64
CLÁUSULA VIGÉSIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI	64
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: ARBITRAGEM	65

12

17

14

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2947, piso superior, Pinheiros, CEP 05401-350, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Emissora"; e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 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, doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário";

CONSIDERANDO QUE:

- a) a **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 2.134, Cerqueira César, CEP 01427-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.339.221/0001-38 ("**Devedora**") emitiu, nesta data, em favor da CHB – Companhia Hipotecária Brasileira, pessoa jurídica com sede na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98 ("**Cedente**"), a Cédula de Crédito Bancário nº SCP02 ("**CCB**"), para que seja concedido pela Cedente à Devedora um financiamento imobiliário no valor de R\$ 50.513.474,29 (cinquenta milhões, quinhentos e treze mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e vinte e nove centavos), conforme atualizado pelo IPCA/IBGE e adicionado do valor equivalente à Remuneração, no período compreendido entre a Data de Emissão da CCB e a Data de Desembolso da CCB ("**Financiamento Imobiliário**"), a ser aplicado no desenvolvimento de quaisquer dos empreendimentos habitacionais descritos no anexo I da CCB ("**Empreendimentos Habitacionais Alvo**");
- b) em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Devedora obrigou-se, *inter alia*, a pagar à Cedente (i) o Financiamento Imobiliário concedido em seu favor, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários,

123 *fn*
3 *mu*

garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima doravante denominados "**Créditos Imobiliários**");

- c) em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando a, o pagamento dos Créditos Imobiliários ("**Obrigações Garantidas**"), foi constituída, em favor da Emissora, a cessão fiduciária dos direitos creditórios, principais e acessórios de titularidade da Devedora decorrentes do percentual de receita a que faz jus a Devedora e/ou as sociedades de propósito específico ("**SPE**") desenvolvedoras dos seus respectivos empreendimentos imobiliários ("**Empreendimentos Garantia**"), tendo em vista a comercialização de determinados lotes de loteamentos urbanos, conforme listados no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia ("**Cessão Fiduciária de Recebíveis**"); a qual, de acordo com o art. 48, § 3º, da Lei nº 11.101/05, não se submete aos efeitos da recuperação judicial, observado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, conforme transcrito na Cláusula 17.1 (z) abaixo;
- d) mediante celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, entre o Cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, e a Devedora, na qualidade de interveniente ("**Contrato de Cessão**"), a Emissora adquiriu a totalidade dos Créditos Imobiliários do Cedente;
- e) a Emissora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural ("**CCI**"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("**Escritura de Emissão**") firmado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
- f) a Emissora tem a intenção de emitir, sob regime fiduciário, os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") objeto deste Termo de Securitização, com lastro na CCI, por meio e nos termos deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação; e
- g) os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da emissão e venda dos CRI no mercado de capitais serão transferidos pela Emissora à Devedora, por conta e ordem da Cedente, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCB.

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª, 13ª e 14ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**"), de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriores ("**Lei nº 9.514/97**"), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e alterações

13
4

posteriores ("Instrução CVM nº 414") e a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e alterações posteriores ("Instrução CVM nº 476"), conforme os termos e condições a seguir descritos:

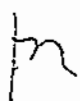
CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

- "Adquirentes":** Os adquirentes dos lotes dos Empreendimentos Garantia, conforme listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que celebraram Contratos de Comercialização junto à Scopel, às SPE e/ou aos Proprietários e constituem os devedores e principais pagadores dos Recebíveis Imobiliários;
- "Agência de Classificação de Risco":** É a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA**, sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro nº 20, sala 401B, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/001-33, devidamente autorizada a prestar os serviços de classificação de risco;
- "Amortização Extraordinária":** É a amortização extraordinária integral, caso a Devedora realize o Pagamento Antecipado da CCB, nos termos da Cláusula Sexta abaixo;
- "Boletins de Subscrição":** Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo;
- "CCB":** A Cédula de Crédito Bancário n.º SCP02, emitida pela Devedora, nesta data, em favor do Cedente, por meio da qual o Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento de quaisquer dos Empreendimentos Habitacionais Alvo;
- "CCI":** A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, constante do Anexo I a este Termo;

"Cedente":	A CHB – Companhia Hipotecária Brasileira, instituição financeira com sede na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, 267, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o número 10.694.628/0001-98;
"Cessão Fiduciária de Recebíveis":	A cessão fiduciária da totalidade dos Recebíveis Imobiliários, constituída pelas SPE e/ou pela Devedora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado entre a Emissora, a Devedora e as SPE;
"CETIP":	A CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, CEP 20031-170;
"Conta Centralizadora":	A conta corrente n.º 66351-1, Agência n.º 0262, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos para pagamento dos CRI;
"Conta da Devedora":	A conta corrente de n.º 53582-5, da agência 0735, do Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Devedora;
"Contrato de Cessão":	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> firmado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, foram cedidos pelo Cedente à Emissora, entre outras avenças;
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis":	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia</i> , celebrado nesta data entre a Emissora, a Devedora e as SPE, por meio dos quais será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis
"Contrato de Distribuição":	<i>O Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª, 13ª e 14ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> , celebrado nesta data entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Scopel, <i>inter alios</i> , por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI nos termos das Instruções CVM n.º 414/2004 e n.º 476/2009;



6 

476/2009;

"Contratos de Comercialização":

Os contratos de comercialização de determinados lotes dos Empreendimentos Garantia, conforme listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, cujos direitos creditórios correspondem aos Direitos Creditórios Totais;

"Contratos de Parceria":

São os Contratos de Parceria para Implantação de Loteamento, Venda de Lotes e Recebimento dos Valores e Outras Avenças, celebrados entre a Devedora e/ou as SPE e os Proprietários com a finalidade de estabelecer os termos e condições para a implantação de loteamento, nos termos da Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada, bem como para a venda de lotes e recebimentos nos Empreendimentos Garantia;

"Coordenador Líder":

A BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, 13º e 17º andares (parte), na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

"Créditos Imobiliários":

(i) a totalidade dos direitos creditórios oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB;

"CRI":

Os certificados de recebíveis imobiliários, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei n.º 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM n.º 414/04. Para fins deste Termo, os CRI Seniores, os CRI Mezanino e os CRI Junior serão designados em conjunto simplesmente como CRI;

"CRI Juniores":

Os CRI integrantes da 14ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais são subordinados em relação aos CRI Seniores e aos CRI Mezanino, no recebimento de amortização do Valor Nominal Unitário,

15
7
μ

Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo;

"CRI Mezanino"

Os CRI integrantes da 13ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais são subordinados em relação aos CRI Seniores e possuem preferência em relação aos CRI Junior, no recebimento de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo;

"CRI Seniores":

Os CRI integrantes da 12ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais possuem preferência em relação aos CRI Mezanino e aos CRI Junior, no recebimento de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo;

"CVM":

A Comissão de Valores Mobiliários;

"Datas de Amortização Extraordinária":

Os CRI poderão ser amortizados integralmente no dia 15 de março, junho, setembro ou dezembro de cada ano, ou, caso estes não sejam dias úteis, no dia útil imediatamente subsequente, desde que, antes de cada uma das referidas datas, a Devedora notifique a Emissora e o Agente Fiduciário comunicando a sua intenção de amortizar extraordinariamente a CCB, de forma integral, com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias, para liquidação no 91º (nonagésimo primeiro) dia após a notificação;

"Data de Desembolso da CCB":

É a data na qual a CCB será efetivamente desembolsada, o que deverá ocorrer até 15 de julho de 2012;

"Data de Emissão da CCB":

A data de emissão da CCB, qual seja, o dia 15 de junho de 2012;

"Data de Emissão dos CRI":

A data de início do cálculo da remuneração dos CRI, qual seja, o dia 15 de junho de 2012;

"Data de Vencimento Final dos CRI Juniores":

A data de vencimento final dos CRI Juniores, correspondente ao dia 15 de novembro de 2027;

"Data de Vencimento Final dos CRI Mezanino":

A data de vencimento final dos CRI Mezanino, correspondente ao dia 15 de abril de 2023;

"Data de Vencimento Final dos CRI Seniores":	A data de vencimento final dos CRI Seniores, correspondente ao dia 15 de outubro de 2022;
"Devedora" ou "Scopel":	A Scopel Desenvolvimento Urbano S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, n.º 2.134, Cerqueira César, CEP 01427-002, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.339.221/0001-38, ou sua sucessora, na qualidade de devedora das obrigações da CCB;
"Dia Útil":	Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
"Direitos Creditórios Totais":	A totalidade dos créditos devidos pelos Adquirentes, nos termos dos Contratos de Comercialização, que incluem (i) o pagamento do preço dos Lotes, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como (ii) todos os outros créditos devidos pelos Adquirentes em virtude dos respectivos Contratos de Comercialização, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Comercialização. Os Direitos Creditórios Totais compreendem os Recebíveis Imobiliários devidos à Devedora e/ou às SPE, conforme o caso, e os Direitos de Crédito dos Proprietários devidos aos Proprietários;
"Direitos de Crédito dos Proprietários":	São os valores pertencentes ao(s) Proprietário(s) que correspondem às parcelas do pagamento dos Direitos Creditórios Totais que foram atribuídas ao(s) Proprietário(s), nos termos dos Contratos de Parceria;
"Documentos da Operação":	A CCB, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Escritura de Emissão, o presente Termo, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, bem como todos os demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;
"Emissão":	12ª, 13ª e 14ª séries da 1ª emissão de CRI da Emissora;
"Empreendimentos Garantia"	São os empreendimentos habitacionais a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas SPE, conforme descritos e caracterizados no



9

Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, cuja parcela dos Direitos Creditórios Totais correspondente aos Recebíveis Imobiliários é cedida fiduciariamente à Emissora por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;

"Empreendimentos Habitacionais Alvo"

São os empreendimentos habitacionais, conforme listados no Anexo I da CCB, nos quais serão aplicados pela Devedora os recursos decorrentes do desembolso da CCB;

"Escritura de Emissão":

É o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, celebrado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;

"Financiamento Imobiliário":

O financiamento imobiliário concedido pelo Cedente à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação no desenvolvimento de quaisquer dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, no valor total de R\$ 50.513.474,29 (cinquenta milhões, quinhentos e treze mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e vinte e nove centavos), conforme atualizado pelo IPCA/IBGE e adicionado do valor equivalente à Remuneração, no período compreendido entre a Data de Emissão da CCB e a Data de Desembolso da CCB, a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuados na CCB;

"Fundo de Reserva":

O fundo constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 100% (cem por cento) da próxima parcela de pagamento dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino, incluindo principal e Remuneração, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino;

"Garantias":

O Fundo de Reserva, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Regime Fiduciário, o Patrimônio Separado e outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas no âmbito desta Emissão;

"IOF":

É o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;

"Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário":

A **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, qualificada no preâmbulo deste Termo;

"Instrução CVM n.º 28/83":

A Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário de

debenturistas;

"Instrução CVM n.º 409/04":	A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;
"Instrução CVM n.º 414/04":	A Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
"Instrução CVM n.º 476/09":	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
"Investidor(es)" ou "Titular(es) dos CRI":	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;
"IPCA/IBGE":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Lei n.º 6.404/76":	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
"Lei n.º 6.766/79":	A Lei n.º 6.766, de 19 de setembro de 1979, conforme alterada, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;
"Lei n.º 9.307/96":	A Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
"Lei n.º 9.514/97":	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
"Lei n.º 10.931/04":	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, <i>inter alia</i> , sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;

11



"Lotes":	São os lotes dos Empreendimentos Garantia, descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária;
"Obrigações Garantidas":	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de Vencimento Antecipado;
"Oferta Restrita":	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM n.º 476/09, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM n.º 476/09;
"Ordem de Prioridade de Pagamentos":	A ordem de prioridade na aplicação dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos dos itens 8.4 e 8.5 deste Termo;
"Pagamento Antecipado":	O pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conforme os termos e condições estabelecidos na CCB;
"Patrimônio Separado":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, e pela Conta Centralizadora, incluindo a parcela dos Direitos de Crédito dos Proprietários depositada na Conta Centralizadora, que não é lastro dos CRI e cujos recursos serão objeto de devolução aos Proprietários. O Patrimônio Separado <u>não</u> se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos Proprietários;
"Prazo de Colocação":	A colocação dos CRI deverá ocorrer até 15 de julho de 2012, podendo ser encerrada quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora;
"Prêmio de Amortização Antecipada":	É o prêmio de amortização antecipada a ser pago na Data de Amortização Extraordinária, nos termos do item 6.2 abaixo;
"Proprietários":	Os proprietários das glebas de terras onde foram implantados os

W M

μ

Empreendimentos Garantia, conforme o estabelecido nos Contratos de Parceria celebrados com a Scopel e/ou uma SPE;

"Recebíveis Imobiliários": É a parcela dos Direitos Creditórios Totais que foi atribuída à Scopel e/ou às SPE, nos termos dos Contratos de Parceria, e que foi dada em garantia no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"Regime Fiduciário": É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, incluindo os montantes relativos aos Direitos de Crédito dos Proprietários depositados na Conta Centralizadora, que não são lastro dos CRI e cujos recursos serão objeto de devolução aos Proprietários. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado, observado que os recursos referentes aos Direitos de Crédito dos Proprietários pertencente aos Proprietários serão mantidos em depósito, pela Emissora, para serem transferidos aos seus legítimos titulares, quais sejam, os Proprietários, na forma prevista neste Termo;

"Remuneração": A remuneração dos CRI, composta (i) para os CRI Seniores, pela atualização monetária e pelos juros remuneratórios estabelecidos no item 3.1 "h" abaixo, (ii) para os CRI Mezanino, pela atualização monetária e pelos juros remuneratórios estabelecidos no item 3.2 "h" abaixo, e (iii) para os CRI Juniores, pela atualização monetária e pelos juros remuneratórios estabelecidos no item 3.3 "h" abaixo;

"Servicer": É a HabitaFácil Participações e Negócios Imobiliários LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.228.637/0001-04, com sede na Avenida Rebouças, 2947 Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05401-350;

"SPE": As sociedades de propósito específico desenvolvedoras dos Empreendimentos Garantia, conforme relacionadas na qualidade de fiduciárias no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"Subordinação": A subordinação do pagamento dos CRI Junior ao pagamento dos CRI Seniores e ao pagamento dos CRI Mezanino e a subordinação do pagamento dos CRI Mezanino ao pagamento dos CRI Seniores, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, sendo que enquanto houver CRI Seniores e CRI Mezanino em circulação, a Subordinação também significará a relação entre (i) o saldo devedor dos Créditos



Imobiliários representados pela CCI menos o saldo dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino, e (ii) o somatório do saldo devedor dos CRI Seniores, dos CRI Mezanino e dos CRI Junior;

- "Subordinação Inicial":** A Subordinação na Data de Emissão dos CRI, a qual corresponde a (i) 16,568% (dezesseis inteiros e quinhentos e sessenta e oito milésimos por cento) para os CRI Seniores, na Data de Emissão dos CRI, e (ii) a 16,568% (dezesseis inteiros e quinhentos e sessenta e oito milésimos por cento) para os CRI Mezanino, na Data de Emissão dos CRI;
- "Tabela Vigente":** A curva de amortização dos CRI. Inicialmente a tabela vigente é a tabela constante do Anexo II, que poderá ser alterada ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI;
- "Valor da Cessão":** O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, no montante de R\$ 50.513.474,29 (cinquenta milhões, quinhentos e treze mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e vinte e nove centavos), valor este que será ajustado até a data de seu pagamento nas mesmas bases em que forem adquiridos os CRI pelos titulares dos CRI por ocasião da subscrição dos CRI, nos termos do item 1.3 do Contrato de Cessão;
- "Valor Nominal Unitário":** O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto, (i) com relação aos CRI Seniores, no item 3.1 "e", (ii) com relação aos CRI Mezanino, no item 3.2 "e", e (iii) com relação aos CRI Juniores, no item 3.3 "e"; e
- "Vencimento Antecipado":** O vencimento antecipado da CCB, e, assim, dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que poderá ser declarado pela Emissora, na ocorrência das hipóteses indicadas no item 9 da Seção IV – "CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO" da CCB.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI Seniores, aos CRI Mezanino e aos CRI Juniores, que constituem, respectivamente, a 12ª, a 13ª e a 14ª séries de sua 1ª emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da CCB, com valor nominal total de R\$ 50.513.474,29 (cinquenta milhões, quinhentos e treze mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e vinte e nove centavos), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, integral, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão.

2.3.1. A Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.

2.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 10.931/04, através da declaração que constitui o Anexo III a este Termo ("Anexo III").

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

2.5 Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados pelo seu valor nominal, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM n.º 476/09.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

Da Identificação dos CRI

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

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 12ª;
- c) Quantidade de CRI Seniores: 112 (cento e doze);
- d) Valor Global da Série: R\$ 33.675.649,53 (trinta e três milhões, seiscentos e setenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e nove reais e cinquenta e três centavos), na Data de Emissão dos CRI;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 300.675,44223200 (trezentos mil, seiscentos e setenta e cinco reais e quatrocentos e quarenta e dois mil, duzentos e trinta e dois milionésimos de centavos), na Data de Emissão dos CRI;
- f) Data do Primeiro Pagamento de Juros: 15 de setembro de 2012;

- g) Prazo de Amortização: 3.774 (três mil, setecentos e setenta e quatro) dias, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 15 de setembro de 2012 e o último na Data de Vencimento Final dos CRI Seniores;
- h) Remuneração:
 - a. Atualização Monetária: mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo; e
 - b. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo;
- i) Periodicidade de Pagamento de Amortização do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente e acrescido dos Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II a este Termo ("Anexo II"), sendo que os Juros Remuneratórios incorridos entre a Data de Emissão dos CRI e 15 de agosto de 2012 serão incorporados ao Valor Nominal Unitário;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não;
- l) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 15 de junho de 2012;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento Final dos CRI Seniores: 15 de outubro de 2022;
- p) Curva de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II.

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

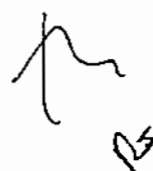
- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 13ª;
- c) Quantidade de CRI Mezanino: 28 (vinte e oito);
- d) Valor Global da Série: R\$ 8.418.912,38 (oito milhões, quatrocentos e dezoito mil, novecentos e doze reais e trinta e oito centavos), na Data de Emissão dos CRI;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 300.675,44214200 (trezentos mil, seiscentos e setenta e cinco reais e quatrocentos e quarenta e dois mil, cento e quarenta e dois milionésimos de centavos), na Data de Emissão dos CRI;
- f) Data do Primeiro Pagamento de Juros: 15 de setembro de 2012;
- g) Prazo de Amortização: 3.956 (três mil, novecentos e cinquenta e seis) dias, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 15 de setembro de 2012 e o último na Data de Vencimento Final dos CRI Mezanino;
- h) Remuneração:
 - a. Atualização Monetária: mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo; e

- b. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 12,00% (doze por cento) ao ano, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo;
- i) Periodicidade de Pagamento de Amortização do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente e acrescido dos Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II a este Termo, sendo que os Juros Remuneratórios incorridos entre a Data de Emissão dos CRI e 15 de agosto de 2012 serão incorporados ao Valor Nominal Unitário;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não;
- l) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 15 de junho de 2012;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento Final dos CRI Mezanino: 15 de abril de 2023;
- p) Curva de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II.

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

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

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 14ª;
- c) Quantidade de CRI Juniores: 28 (vinte e oito);
- d) Valor Global da Série: R\$ 8.418.912,38 (oito milhões, quatrocentos e dezoito mil, novecentos e doze reais e trinta e oito centavos), na Data de Emissão dos CRI;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 300.675,44214200 (trezentos mil, seiscentos e setenta e cinco reais e quatrocentos e quarenta e dois mil, cento e quarenta e dois milionésimos de centavos), na Data de Emissão dos CRI;
- f) Data do Primeiro Pagamento de Juros: 15 de setembro de 2012;
- g) Prazo de Amortização: 5.631 (cinco mil, seiscentos e trinta e um) dias, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 15 de setembro de 2012 e o último na Data de Vencimento Final dos CRI Juniores;
- h) Remuneração:
 - a. Atualização Monetária: mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta do Termo de Securitização; e



- b. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 16,4515% (dezesseis inteiros e quatro mil quinhentos e quinze décimos de milésimos por cento) ao ano, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo;
- i) Periodicidade de Pagamento de Amortização do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente e Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II a este Termo, sendo que os Juros Remuneratórios incorridos entre a Data de Emissão e 15 de agosto de 2012 serão incorporados ao Valor Nominal Unitário;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não;
- l) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 15 de junho de 2012;
- n) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- o) Data de Vencimento Final dos CRI Juniores: 15 de novembro de 2027;
- p) Curva de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II.

3.3.1. De acordo com os termos e condições estabelecidos neste Termo o pagamento do valor de principal dos CRI Juniores, conforme descritos no item 3.3 acima, está subordinado ao pagamento da totalidade do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino, conforme descritos nos itens 3.1 e 3.2 acima.

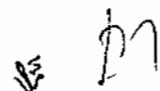
3.4. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI decorrente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice dos CRI, conforme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

Da Forma de Distribuição dos CRI

3.5. Os CRI serão registrados para custódia eletrônica, distribuição primária e negociação secundária na CETIP, sendo a distribuição dos CRI realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º, da Instrução CVM n.º 476/09.

3.6. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476/09, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM n.º 476/09.

3.6.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04 e do artigo 4º, da



Instrução CVM n.º 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 n.º 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

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

3.5.3. Os CRI Seniores e os CRI Mezanino serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores e os CRI Juniores serão subscritos e integralizados à vista pela Scopel, devendo os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição constante do Anexo I ao Contrato de Distribuição, atestando que estão cientes de que:

- a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476/09.

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

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

3.6.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.6.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

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

3.7.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 3.5.1 acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta

113 

pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.7.2. Os CRI Juniores poderão ser cedidos ou transferidos por sua Titular, no todo ou em parte, exclusivamente para uma SPE ou para sociedade(s) integrante(s) do mesmo grupo econômico da Scopel (inclusive sociedade controladora ou sob o controle comum), sendo que em tal cessão ou transferência a Scopel poderá ceder ou transferir as prerrogativas, direitos, opções e faculdades que lhe são atribuídas neste Termo em decorrência da titularidade dos CRI Junior.

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

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

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

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

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI (A) será deduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer entre a Data de Emissão dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da subscrição, por conta de variações nas condições de mercado vigentes à época da efetiva colocação, e (B) corresponderá: (i) com relação aos CRI Seniores, ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão dos CRI, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme o item 3.1 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão dos CRI até a data de sua efetiva integralização; (ii) com relação aos CRI Mezanino, ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão dos CRI, acrescido da

13 77

Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme o item 3.2 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão dos CRI até a data de sua efetiva integralização, e (iii) com relação aos CRI Juniores, ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão dos CRI, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme o item 3.3 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão dos CRI até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**").

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

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

4.3. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais Alvo.

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

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

$$SDa = Sdmant \times C,$$

onde:

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

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

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

$$C = \left(\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right) \text{ ou } \left(1 + \frac{PA}{100} \right)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ onde:}$$

NI_k = Valor do número Índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da última Data de Aniversário ou emissão (conforme definida no item 5.1.1 abaixo), inclusive ("Mês "k").

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

PA = Se, em até um dia útil antes de quaisquer datas de pagamento previstas no Anexo II, não houver a divulgação do IPCA/IBGE, ou do Índice que vier a substituí-lo, nos termos definidos abaixo, será aplicada a projeção do IPCA/IBGE apurada pela Comissão de Acompanhamento Macroeconômico da Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro - Anbima para o mês em curso (" PA ") e, caso ainda não esteja disponível a PA Anbima, utilizar-se-á a variação do número Índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior. A projeção será utilizada provisoriamente até a divulgação do número Índice do mês em referência, desde que a divulgação do Índice referente ao mês em referência ocorra até 4 (quatro) dias úteis antes da próxima data de aniversário. Caso a PA seja utilizada para fins de apuração de pagamentos ou amortização extraordinária integral, não serão devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

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

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

5.1.1. Considera-se data de aniversário o dia 15 de cada mês ("**Data de Aniversário**"), sendo a primeira Data de Aniversário o dia 15 de julho de 2012.

5.1.2. O primeiro pagamento do CRI ocorrerá em 15 de setembro de 2012, portanto haverá incorporação de juros entre a data de emissão e 15 de agosto de 2012.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

135

27

μ

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

onde:

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

SDa = Conforme definido acima;

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

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

onde:

i = Juros Remuneratórios dos CRI, conforme definido no item 3.1 (CRI Seniores), no item 3.2 (CRI Mezanino) e no item 3.3 (CRI Junior);

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

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

5.3. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = SDa \times TA$$

onde:

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

SDa = conforme definido acima;

Handwritten signature

Handwritten mark

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

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

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

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

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

5.5. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

5.5.1 A prorrogação prevista no item 5.5 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

5.6. Tendo em vista que os CRI Juniores serão subscritos única e exclusivamente pela Devedora, fica estabelecido que a Emissora resgatará os CRI Juniores mediante a quitação da CCB, a qual deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias após a amortização integral e/ou resgate da totalidade dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino.

CLÁUSULA SEXTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI



6.1. A Devedora poderá solicitar à Emissora a amortização extraordinária integral do saldo não amortizado da CCB, sendo que neste caso a amortização extraordinária da CCB, bem como a antecipação e o resgate antecipado dos CRI somente poderão ser solicitados e realizados nas Datas de Amortização Extraordinária, devendo a Emissora e o Agente Fiduciário terem sido notificados pela Devedora com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias, para liquidação no 91º (nonagésimo primeiro) dia após a notificação. A notificação de que trata este item 6.1 deverá especificar (a) a Data de Amortização Extraordinária na qual a Devedora pretende realizar a amortização extraordinária da CCB, e (b) o valor da amortização extraordinária em questão.

6.2. Em cada Data de Amortização Extraordinária, juntamente com o pagamento da amortização extraordinária estabelecida no item 6.1 acima, a Devedora pagará, nos termos da CCB, um prêmio de amortização antecipada à Emissora, a título de *break funding fee*, equivalente a 2% a.a. (dois por cento ao ano) sobre o valor de pagamento da Amortização Extraordinária à época de sua realização, calculado da seguinte forma ("Prêmio de Amortização Antecipada"):

$$PRÊMIO = \frac{P \times (DU)}{252} \times VPAE$$

Onde:

P = 2% a.a. (dois por cento ao ano);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data da Amortização Extraordinária até a data de vencimento da CCB; e

VPAE = é valor de pagamento da Amortização Extraordinária, que será equivalente ao valor nominal da CCB não amortizado, acrescido dos juros remuneratórios da CCB proporcionais devidos e ainda não pagos até a data de pagamento da Amortização Extraordinária da CCB, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso da CCB ou da última data de pagamento da remuneração prevista na CCB (data de pagamento de juros imediatamente anterior), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária.

A Amortização Extraordinária somente poderá recair sobre a totalidade do saldo devedor da CCB, sendo vedada a realização de amortização parcial.

A Amortização Extraordinária somente poderá ser realizada nas Datas de Amortização, nas quais a Emissora ficará autorizada a liquidar integralmente o saldo devedor da CCB, sendo certo que até a data do efetivo pré-pagamento todos os pagamentos serão devidos e deverão ser realizados pontualmente.

Os montantes decorrentes da Amortização Extraordinária da CCB serão aplicados pela Emissora no resgate dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino e, tendo em vista o recebimento do Prêmio de Amortização Antecipada, a Emissora pagará um prêmio de amortização antecipada para os CRI Seniores e para os CRI Mezanino, a título de *break funding fee*, equivalente a 2% a.a. (dois por cento ao ano) sobre o valor de

pagamento do resgate dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino à época de sua realização, calculado da seguinte forma:

$$\frac{PRÊMIO\ DOS\ CRI\ SENIORES}{PRÊMIO\ DOS\ CRI\ SENIORES} = \frac{P \times (DU)}{252} \times VRE$$

Onde:

P = 2% a.a. (dois por cento ao ano);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data de resgate dos CRI Seniores até a Data de Vencimento Final dos CRI Seniores (conforme estabelecido na alínea "o" do item 3.1 acima); e

VRE = é o valor de pagamento do resgate dos CRI Seniores, que será equivalente ao valor nominal dos CRI Seniores não amortizado, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme o item 3.1 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão dos CRI Seniores ou da última data de pagamento da remuneração prevista neste Termo (data de pagamento de juros imediatamente anterior), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate dos CRI Seniores.

ou

$$\frac{PRÊMIO\ DOS\ CRI\ MEZANINO}{PRÊMIO\ DOS\ CRI\ MEZANINO} = \frac{P \times (DU)}{252} \times VRE$$

Onde:

P = 2% a.a. (dois por cento ao ano);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data de resgate dos CRI Mezanino até a Data de Vencimento Final dos CRI Mezanino (conforme estabelecido na alínea "o" do item 3.2 acima); e

VRE = é o valor de pagamento do resgate dos CRI Mezanino, que será equivalente ao valor nominal dos CRI Mezanino não amortizado, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme o item 3.2 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão dos CRI Mezanino ou da última data de pagamento da remuneração prevista neste Termo (data de pagamento de juros imediatamente anterior), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate dos CRI Mezanino.

6.3. Sem prejuízo do previsto no item 6.1 do presente Termo, caso o saldo devedor devidamente atualizado dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino, em conjunto, calculado na forma do item 6.1 acima, corresponder a percentual inferior a 5% (cinco por cento) do Valor Global da Série dos CRI Seniores e do Valor Global da Série dos CRI Mezanino, a Devedora poderá efetuar o pré-pagamento voluntário da CCB, mediante o envio de simples notificação nesse sentido à Securitizadora e ao Agente Fiduciário com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, sendo certo que a Emissora aplicará os respectivos recursos recebidos na liquidação dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino, conforme a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida no

K 27

item 8.5 abaixo. Nessa hipótese, não será devido pela Devedora o Prêmio de Amortização Antecipada estabelecido no item 6.2 acima.

6.3.1. A liquidação antecipada dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino descritas no item 6.3 acima será realizada independentemente de deliberação pela Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado que a Emissora deverá comunicar os Investidores a respeito da liquidação antecipada dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino na data do recebimento da notificação de que trata o item 6.2 acima.

6.4. Caso ocorra o Vencimento Antecipado da CCB, mediante a verificação de um evento descrito no item 9 da Seção IV – “CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO” da CCB, a amortização da CCB será realizada sem o pagamento de qualquer Prêmio de Amortização Antecipada, sendo que a amortização dos CRI será realizada na proporção de CRI de cada Série, conforme a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida no item 8.5 abaixo.

6.5. Além das hipóteses previstas nesta Cláusula Sexta poderá haver amortização extraordinária total/ resgate antecipado dos CRI, mediante aprovação em assembleia geral dos detentores do CRI, conforme quórum estabelecido no item 12.8 abaixo.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

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

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

a) Data base do relatório;

b) Dados Gerais:

- i. Securitizadora;
- ii. Emissão;
- iii. Série;
- iv. Valor Inicial Nominal por CRI na Data de Emissão dos CRI (R\$);

- v. Quantidade de CRI;
- vi. Valor Inicial Nominal da Série na Data de Emissão dos CRI;
- vii. Data de Emissão dos CRI;
- viii. Data de Vencimento dos CRI;
- ix. Atualização Monetária; e
- x. Juros Remuneratórios.

c) Valor Atual por CRI:

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

d) Valor Atual da Série:

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

e) Lastro da Série:

- i. Valor Total de Fluxo Recebido pela Emissora nos Últimos 30 (trinta) dias corridos;
- ii. Valor Atual do Fundo de Reserva;
- iii. Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários;
- iv. Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários em Atraso (acima de noventa dias corridos); e
- v. Valor Atual Total dos Créditos dados em Garantia; e
- vi. Valor Atual Total dos Créditos dados em Garantia que estejam vencidos e não pagos em 03 (três) ou mais parcelas de pagamento, sequenciais ou não.

7.2.1.1. Considerando que a Emissora não será responsável pelas atividades operacionais de administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme descrito nos itens 7.3.2., 7.6.e 7.6.1, a prestação de informações referentes aos subitens (v) e (vi) acima depende da prestação de informações pela Scopel, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pela Scopel.

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

7.3.1. O Agente Fiduciário fará a verificação com base exclusivamente nos relatórios mensais enviados pela Devedora, nos termos do item 7.3 acima, se os valores recebidos oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis são suficientes para realizar a amortização dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino. As Partes desde já concordam que o Agente Fiduciário limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do relatório.

7.3.2. A administração, arrecadação, repasse e cobrança dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis ficarão a cargo da Devedora e/ou das SPE originadoras dos referidos Recebíveis Imobiliários, nos termos dos contratos de cada um dos Empreendimentos Garantia e dos contratos de parceria dos respectivos Empreendimentos Garantia, podendo estas contratarem terceiros para realizar tais funções, sob sua responsabilidade, ficando o Agente Fiduciário eximido de qualquer controle sobre a administração, arrecadação, o repasse e a cobrança dos Recebíveis Imobiliários, inclusive caso haja execução e/ou liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que, neste caso, ficará a cargo da Emissora dos CRI contratarem prestadores de serviços que façam este controle.

7.3.3. Desde que de forma justificável, isto é, devido a exigências legais ou comprovação de erros materialmente relevantes no processo de administração, arrecadação, repasse e cobrança que prejudiquem os Investidores ou que possam prejudicá-los, a Emissora poderá contratar empresa terceirizada para assumir a administração e cobrança de parte ou da totalidade dos Recebíveis Imobiliários, às expensas do Patrimônio Separado, devendo a Emissora apresentar dois orçamentos de empresas distintas para escolha da nova empresa pela Scopel.

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

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

7.5. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414/04, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo.

7.5.1. A Emissora declara, ainda, que:

7.5.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- a) nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo;
- b) nas exatas condições enunciadas no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- c) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Emissora passou a ser legítima credora da Devedora;
- d) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo e seus anexos; e
- e) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora e/ou do Cedente.

7.5.1.2. Quanto aos Recebíveis Imobiliários:

- a) nos exatos valores e nas condições enunciadas e/ou ressalvadas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, à exceção da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os Recebíveis Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou

restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo; e

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

7.5.1.3. Quanto à Emissão:

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

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

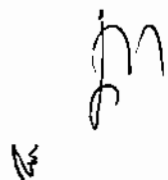
7.7. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

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

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

7.8. As atividades relacionadas à administração dos Recebíveis Imobiliários serão exercidas pela Scopel e/ou pelas SPE, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão.

7.8.1. Exceto se a Scopel e às SPE tomarem as medidas necessárias para direcionar exclusivamente os Direitos de Crédito dos Proprietários para contas correntes de titularidade da Scopel e/ou das SPE, nos termos do item 7.8.5 abaixo, os valores decorrentes dos pagamentos dos Direitos Creditórios Totais serão depositados na Conta Centralizadora e envolverão (i) os recursos



referentes aos Direitos de Crédito dos Proprietários, os quais devem ser repassados aos Proprietários segundo os termos dos respectivos contratos de parceria e (ii) os recursos referentes aos pagamentos dos Recebíveis Imobiliários, os quais serão alocados para pagamento dos CRI.

7.8.2. Para a alocação de recursos para o pagamento dos CRI, nos termos do item anterior, a Scopel deverá elaborar relatórios mensais com relação aos Direitos de Crédito dos Proprietários, bem como com relação os valores que serão repassados à Emissora pela Devedora e/ou pelas SPE, caso algum(ns) do(s) Adquirente(s) venha(m) a efetuar depósitos incorretos em favor da Devedora ou das SPE, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

7.8.3. Fica desde logo estabelecido que os valores correspondentes aos Direitos de Crédito dos Proprietários não pertencem aos Investidores e não garantem o pagamento de qualquer CRI.

7.8.4. Os Direitos de Crédito dos Proprietários não estarão vinculados, afetados e nem servirão de lastro a qualquer CRI, e deverão ser entregues à Scopel, nos termos do item 7.8 seguinte, sendo que a Scopel será responsável por transferi-los aos respectivos Proprietários nos termos, prazos e condições definidos no respectivo Contrato de Parceria, observado que eventuais penalidades incorridas em função do atraso e/ou omissão da Emissora em autorizar à Scopel a transferência de tais recursos para uma conta da Scopel, em razão de dolo, culpa ou má fé da Emissora, deverão ser suportadas pela Emissora, na medida de sua responsabilidade, e não poderão ser repassadas ou prejudicar o Patrimônio Separado ou os Investidores.

7.8.5. Fica desde já assegurado à Scopel e às SPE o direito de, a qualquer momento, tomar as medidas necessárias para direcionar exclusivamente os Direitos de Crédito dos Proprietários para contas correntes de titularidade da Scopel e/ou das SPE, ficando, a partir de tal data, a Scopel e/ou as SPE, responsáveis por repassar tais valores aos Proprietários, segundo os termos dos respectivos contratos de parceria, eximindo a Emissora de toda e qualquer responsabilidade neste sentido a partir do momento em que tal direcionamento for implementado.

7.9. De acordo com o disposto nos Contratos de Parceria, a Scopel e/ou SPE devem repassar aos Proprietários das áreas os Direitos de Crédito dos Proprietários correspondentes à participação de cada um deles nos Empreendimentos Garantia da seguinte maneira: (i) no dia 20 (vinte) de cada mês, a Scopel e/ou a respectiva SPE deve repassar aos Proprietários, a título de adiantamento, os Direitos de Crédito dos Proprietários pagos pelos Adquirentes entre o dia 1º e o dia 10 (dez) do mês em questão, ao passo que (ii) no dia 10 (dez) do mês subsequente, a Scopel e/ou a respectiva SPE deve repassar aos Proprietários os Direitos de Crédito dos Proprietários pagos pelos Adquirentes no mês anterior, descontados os valores já adiantados conforme item (i).

7.9.1 Em face do exposto acima, no dia 1º de cada mês, a Scopel e/ou a respectiva SPE enviará à Emissora um relatório contendo a relação dos valores que serão pagos ao(s) Proprietário(s) de cada

15

32

Empreendimento no dia 10 (dez) do mesmo mês, a fim de que até o dia 05 (cinco) do mês em questão, a Emissora envie à conta da Scopel, ou à conta de quem esta indicar, a partir da Conta Centralizadora, as referidas quantias.

7.9.2. Da mesma forma, no dia 11 (onze) de cada mês, a Scopel e/ou a respectiva SPE enviará à Emissora um relatório contendo a relação dos valores que serão pagos ao(s) Proprietários de cada Empreendimento no dia 20 (vinte) do mesmo mês, a fim de que até o dia 15 (quinze) do mês em questão, a Emissora envie à conta da Scopel ou à conta de quem esta indicar, a partir da Conta Centralizadora, as referidas quantias.

7.9.3. A Emissora, desde já, está ciente das penalidades a que estão sujeitas Devedora, Scopel e/ou a respectiva SPE por conta de atrasos no repasse dos valores pertencentes aos Proprietários, razão pela qual, eventuais penalidades incorridas em função do atraso ou omissão da Emissora em transferir tais recursos à Scopel, em razão de dolo, culpa ou má fé da Emissora, deverão ser suportadas ou indenizadas pela Emissora, na medida de sua responsabilidade.

7.9.4. A Emissora poderá reajustar a mecânica fixada neste item 7.9, desde que de comum acordo com a Scopel.

7.9.5. A Emissora ficará automaticamente eximida das obrigações previstas nos itens 7.9 a 7.9.4 acima caso a Scopel e/ou as SPE venham a tomar as medidas de que trata o item 7.8.5 acima.

7.10. As declarações exigidas do Coordenador Líder pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414/04 constam do Anexo IV a este Termo ("**Anexo IV**"), o qual é parte integrante e inseparável deste Termo.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

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

- a) Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- b) Fundo de Reserva, na forma prevista na CCB e no Contrato de Cessão e no item 8.3 e seus subitens abaixo;
- c) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado; e
- d) Subordinação.

8.2. A Cessão Fiduciária de Recebíveis tem por objeto a cessão fiduciária, pela Scopel e/ou pelas SPE à Emissora, dos Recebíveis Imobiliários, correspondentes à fração dos Direitos Creditórios Totais, presentes

e futuros, titulada e/ou que venha a ser titulada pelas SPE e/ou pela Scopel, tão somente em relação aos lotes objeto da garantia, por meio dos Contratos de Comercialização, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.

8.2.1 Caso, em virtude do inadimplemento e/ou pré-pagamento, parcial ou total, dos Direitos de Crédito Cedidos, a somatória do valor presente das parcelas futuras dos Direitos de Crédito Cedidos objeto da Cessão Fiduciária, descontadas a 12% (doze por cento) ao ano for inferior a 100% (cem) por cento do saldo devedor atualizado da CCB ("**Razão de Garantia**"), a Devedora e/ou as SPE deverão recompor a Cessão Fiduciária ou substituir os Direitos de Crédito Cedidos objeto da Cessão Fiduciária, na forma e prazo previstos nos itens 8.2.7 e 8.2.8 abaixo.

8.2.2 Para o cálculo da Razão de Garantia, que será efetuado em bases trimestrais, não serão considerados os Direitos de Crédito Cedidos que estejam vencidos e não pagos em 3 (três) ou mais parcelas de pagamento à época da verificação, os quais deverão ser objeto de substituição pela respectiva Fiduciante.

8.2.3 A Razão de Garantia de que trata o item 8.2.1 acima será apurada trimestralmente pela Devedora, até o dia 20 do mês subsequente ao término de cada um dos trimestres, com relação ao trimestre imediatamente anterior, e enviada à Emissora por meio de relatório contendo as seguintes informações: (i) todos os recebimentos decorrentes dos Direitos de Crédito Cedidos, inclusive com relação àqueles direitos creditórios que se tornaram parte da cessão fiduciária objeto da Cessão Fiduciária em razão de recomposição ou substituição da garantia; (ii) posição dos Adquirentes com parcelas inadimplentes, informando o número de dias de cada parcela não paga e o saldo atual; e (iii) o fluxo futuro esperado da carteira dos Direitos de Crédito Cedidos.

8.2.4. Para fins de verificação da Razão de Garantia, a Devedora e as SPE comprometem-se a prestar todas as informações necessárias para que a Emissora possa validamente apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Direitos de Crédito Cedidos, sem prejuízo do relatório a ser disponibilizado pela Devedora e/ou pelas SPE, conforme o caso, nos termos item 8.2.3 abaixo.

8.2.5. Adicionalmente, serão substituídos, de acordo com os procedimentos estabelecidos neste item 8.2, na data do 1º (primeiro) cálculo da Razão de Garantia, todos os Direitos de Crédito Cedidos que tenham sido originados pelas SPE que, até a referida data, não tenham realizado a entrega à Emissora de todos os documentos listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária.

8.2.6. Sem prejuízo do estabelecido no item 8.2.5 acima, os Direitos de Crédito Cedidos que não estejam vencidos e inadimplidos em 3 (três) ou mais parcelas de pagamento à época da verificação, não poderão ser objeto de substituição.

8.2.7. A Devedora e as SPE obrigam-se a, nas hipóteses de recomposição ou substituição da garantia acima previstas, ceder fiduciariamente à Emissora novos direitos creditórios em montante suficiente ao atendimento da Razão de Garantia, sendo que, em caso de substituição, tais direitos creditórios poderão ser provenientes de quaisquer dos Empreendimentos Garantia, de modo que a substituição não abrangerá necessariamente direitos creditórios do mesmo Empreendimento Garantia a que estava vinculado o Recebível Imobiliário substituído, bastando apenas que os novos direitos creditórios atendam aos seguintes critérios de elegibilidade a serem verificados pelo Servicer ("**Critérios de Elegibilidade – Recomposição/Substituição**"):

- a) ter como devedor pessoas físicas ou jurídicas que, à época da recomposição e/ou substituição, atendam à política de crédito vigente adotada pela Devedora, conforme relatório a ser apresentado à Emissora, à época da substituição;
- b) não estejam vencidos e não pagos em 03 (três) ou mais parcelas de pagamento, sequenciais ou não, à época da recomposição e/ou substituição.

8.2.8. A substituição dos Direitos de Crédito Cedidos ou recomposição da garantia prestada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser formalizada pelas partes, através de aditamento a ser celebrado na forma do modelo constante do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados do término do trimestre em que seja verificado o descumprimento da Razão de Garantia, devendo a Devedora tomar as devidas providências para registrar o referido aditamento celebrado, nos termos da Cláusula Terceira do Contrato de Cessão Fiduciária, e notificar o novo Adquirente, nos termos do item 5.2 do Contrato de Cessão Fiduciária.

8.2.9. Em caso de substituição dos créditos vinculados à Cessão Fiduciária, no todo ou em parte, a Emissora liberará da garantia os Direitos de Crédito Cedidos que forem substituídos nos termos dos itens 8.2.1 a 8.2.8 acima, para que a Devedora e/ou as SPE, conforme o caso, tome todas as providências que entenda adequadas para o recebimento de seu crédito.

8.3. Quando da formalização da CCB, a Devedora expressamente autorizou a retenção dos valores do financiamento imobiliário em montante correspondente a R\$ 775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais) ("**Reserva Mínima**"), para fazer frente às Obrigações Garantidas, tendo sido constituído o Fundo de Reserva. O valor inicial do Fundo de Reserva é igual ao valor da primeira parcela de pagamento dos CRI Seniores somado ao valor da primeira parcela de pagamento dos CRI Mezanino, o qual será deduzido, pela Emissora, do valor de desembolso do financiamento imobiliário objeto da CCB, sendo os demais valores reajustados de acordo com o fluxo de pagamento dos CRI.

8.3.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito, na Conta Centralizadora.

8.3.2. Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, em caso inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores à Reserva Mínima, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência, em moeda corrente, dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, considerando-se a Reserva Mínima.

8.3.3. A recomposição do Fundo de Reserva pela Emitente, na forma prevista no item 8.3.2 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido, em moeda corrente, pela Devedora para a Conta Centralizadora, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contado a partir do recebimento da referida notificação.

8.3.4. Sempre que o Fundo de Reserva exceder a Reserva Mínima, o montante excedente será utilizado (i) para o pagamento de parcelas da CCB, caso não tenham recursos suficientes na Conta Centralizadora para realizar a amortização do fluxo de amortizações da CCB, ou (ii) para a Conta da Devedora, caso não tenha sido utilizado para o pagamento de parcelas da CCB.

8.3.5. Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo, mas não se limitando a, os recursos que compõem o Fundo de Reserva, serão aplicados pela Devedora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em fundos de renda fixa de baixo risco, ou em certificados de depósito bancário de um dos seguintes Bancos: Itaú Unibanco Banco Múltiplo S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. e Caixa Econômica Federal, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade.

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

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



- (ix) amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Juniores, de acordo com a tabela de amortização dos CRI Juniores, constante do Anexo II a este Termo; e
- (x) amortização extraordinária proporcional do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores, dos CRI Mezanino e dos CRI Junior.

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

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

8.6. Tendo em vista que os CRI Juniores serão pagos de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos descrita nos itens 8.4 e 8.5 acima, estes não serão considerados inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pelo atendimento às referidas ordens de prioridade de pagamentos.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias e sobre a Conta Centralizadora, incluindo os Direitos de Crédito dos Proprietários, que não é lastro de qualquer CRI e cujos recursos serão objeto de devolução aos Proprietários, constituindo os Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, sob Regime Fiduciário, e a Conta Centralizadora, inclusive os Direitos de Crédito dos Proprietários (que não é lastro de qualquer CRI e cujos recursos serão objeto de devolução aos Proprietários), permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, inclusive os Direitos de Crédito dos Proprietários (que não é lastro de qualquer CRI e cujos

th
15

recursos serão objeto de devolução aos Proprietários), estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

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

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM n.º 414/04, a Emissora declara que:

- a) a custódia da via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e conservação dos documentos em vias originais que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Scopel; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora, à Scopel e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e
- d) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

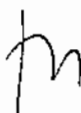
9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

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



- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM n.º 28/83;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e o artigo 10 da Instrução CVM n.º 28/83;
- d) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização; e
- e) ter verificado a regularidade da constituição das garantias da Emissão, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos do artigo 12, inciso IX, da Instrução CVM n.º 28/83.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) exercer, transitoriamente, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;
- c) promover, na forma prevista na Cláusula Décima Primeira abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções, que sejam comprovadamente recebidos, de forma inequívoca;
- f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo;
- g) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;



- h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como realização dos Créditos Imobiliários e Recebíveis Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- j) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- k) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme estipulado no presente Termo; e
- l) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Terceira abaixo, como remuneração parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

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

10.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4 acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo Índice Geral de Preços-Mercado, divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-M/FGV"), o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

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



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

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

10.4.6. A remuneração referida no item 10.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira abaixo.

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

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

inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto da maioria dos presentes dos Titulares dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino;
- c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei n.º 9.514/97; ou
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3 acima.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo, e na Lei n.º 9.514/97.



11.3. A assembleia geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL

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

12.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo, compete privativamente à Assembléia Geral, observados os respectivos quoruns de deliberação, deliberar sobre:

- a) a substituição do Agente Fiduciário;



- b) o Vencimento Antecipado da CCB quando não for uma hipótese de Vencimento Antecipado automático;
- c) a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) a amortização extraordinária, total ou parcial, dos CRI fora da hipóteses expressamente estabelecidas neste Termo;
- e) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- f) a modificação das características atribuídas aos CRI Seniores, aos CRI Mezanino e aos CRI Juniores.

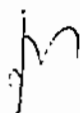
12.3. A assembleia geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) por Titulares dos CRI Seniores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação;
- d) por mais da metade dos Titulares dos CRI Mezanino;
- e) pelos Titulares dos CRI Juniores, quando forem deliberadas matérias nas quais estejam aptos a votar; ou
- f) caso a matéria verse sobre a substituição do Agente Fiduciário, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.4. A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

- a) ao Agente Fiduciário;



- b) ao representante da Emissora;
- c) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- d) pelos Titulares dos CRI Juniores; ou
- e) à pessoa designada pela CVM.

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

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

12.8. Para os fins deste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, observado o disposto no item 12.9 abaixo, sendo certo que:

- a) as matérias indicadas nas alíneas "a)" a "d)" do item 12.2 acima dependerão apenas da aprovação dos Titulares de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino em circulação;
- b) as matérias que afetem os direitos e deveres dos CRI Juniores deverão contar com a aprovação de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Juniores em circulação, em deliberações tomadas separadamente. Serão consideradas matérias que afetam direitos e deveres dos CRI Juniores qualquer alteração dos direitos, prerrogativas ou opções atribuídos à Devedora ou Scopel neste Termo;
- c) as propostas de alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação (i) às Datas de Pagamento dos CRI; (ii) à Amortização dos CRI; (iii) à ordem de alocação de recursos, prevista na Cláusula Oitava deste Termo, (iv) ao prazo de vencimento dos CRI, (v) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (vi) às Hipóteses de Vencimento Antecipado; (vii) às Condições Resolutivas da Cessão; (viii) quaisquer alterações nas Garantias que possam alterar sua suficiência, exeqüibilidade, validade ou liquidez; e/ou (x) quoruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação."

h7

W

μ

- d) a alteração da Remuneração dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino deverá contar com a aprovação de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Juniores.

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

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

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

12.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *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 do Patrimônio Separado (inclusive da CCI), inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário, ou outra instituição administradora, vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas

reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

- c) as despesas com publicações, notificações, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 10.4.2 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde, sempre que possível, que aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade, nos termos dos Documentos da Operação;
- f) as despesas previstas no item 10.4 acima, e subitens, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;
- g) as despesas incorridas pela Emissora com a depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
- h) despesas com a atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de manutenção deste serviço pelos Investidores; e
- i) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas

mencionadas no item 13.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

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

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

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

13.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em assembleia geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea "b" do item 13.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

13.4. Custos da Emissão: A Devedora deverá arcar com os seguintes custos fixos relacionados à Emissão (conforme abaixo definido), os quais serão pagos diretamente pela Devedora à Emissora ("Custos Fixos"):

- a) Comissão de Estruturação da Securitizadora: equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor da Emissão, acrescido dos respectivos tributos;
- b) Registro da CCI na CETIP: equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescidas dos tributos devidos;

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten mark

- c) Taxa de pré-análise da CETIP: R\$ 5.202,45 (cinco mil duzentos e dois reais e quarenta e cinco centavos);
- d) Agente Fiduciário: parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), acrescidas dos tributos devidos, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes, conforme descrito no item 10.4 acima; e
- e) Custódia da CCI: equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) anualmente, acrescidas dos tributos devidos.

13.5. Os custos do Agente Fiduciário serão pagos diretamente pela Securitizadora e reembolsados pela Devedora e os custos de Administração do Patrimônio Separado serão pagos diretamente pela Devedora à Securitizadora, nas datas em que forem devidos, mediante solicitação da Securitizadora.

13.5.1. Com relação aos custos recorrentes para a gestão e manutenção do Patrimônio Separado no valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), acrescido dos respectivos tributos, serão devidos pela Devedora, por conta e ordem da Emissora, diretamente ao Servicer, na qualidade de servicer contratada pela Emissora para os serviços de administração, acompanhamento, *back-up* eletrônico e cobrança dos Créditos Imobiliários.

13.5.2. Os valores referidos no item 13.5.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da HabitaFácil Participações e Negócios Imobiliários LTDA, excetuando-se o Imposto de Renda nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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

13

14

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

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

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

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

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

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

hs

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%.

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, regra geral, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, aplicam-se as regras de tributação do imposto de renda previstas para os investidores residentes no país.

A Receita Federal do Brasil divulga lista dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº. 1.037/10.

Todavia, vale ressaltar que a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, adicionou o parágrafo 4º ao artigo 24 da Lei nº 9.430/96, passando a considerar "país ou dependência com tributação favorecida" aqueles países cujas legislações não permitam o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

12
15

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

(ii) IOF

Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 6% (seis por cento). O retorno dos recursos aplicados ao exterior está sujeito ao IOF/Câmbio à alíquota zero. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Todavia, atualmente, as operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero.

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

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

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

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

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



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

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime de incidência não-cumulativa, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto n.º 5.442/2005.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas sujeitas à sistemática cumulativa, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei n.º 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

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

Handwritten signature and initials.

Handwritten mark.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS

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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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

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

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

FM

Ku

ju

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

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

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

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

h7

h

h

- e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica - As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, de seus clientes e da Fiadora.

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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

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

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

h2

h3

h

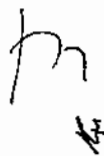
FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

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

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

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

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



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

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

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

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

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

h7

15

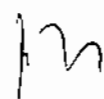
h

- n) Riscos Financeiros - Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- o) Risco de Perda de Principal dos CRI Juniores - Tendo em vista a Subordinação e a Ordem de Prioridade de Pagamentos, que privilegia o pagamento da Remuneração e amortização de principal dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino, não há garantia de que o titular dos CRI Juniores receberá 100% (cem por cento) do valor de principal e Remuneração dos CRI Juniores.
- p) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos - A ocorrência de qualquer evento de Pagamento Antecipado ou Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.
- q) Risco de Integralização dos CRI com Ágio - Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas Amortizações Extraordinárias Parciais dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- r) Risco de Estrutura - A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- s) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas

fn
15

por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

- t) Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os Empreendimentos Habitacionais Alvo - Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Empreendimentos Habitacionais Alvo relacionados à Emissão. Não obstante, de acordo com a Cláusula 9.8 do Contrato de Cessão Fiduciária, a Emissora poderá requerer às Fiduciárias, conforme o caso, que estas providenciem junto aos Proprietários a imediata transferência da fração da propriedade fiduciária dos Lotes que lhes pertença, caso seja verificado, cumulativamente, o inadimplemento das Obrigações Garantidas e o inadimplemento das obrigações assumidas pelos respectivos Adquirentes e, neste caso, passar a ter direitos sobre os Empreendimentos Garantia que são objeto do Contrato de Cessão Fiduciária.
- u) Risco em Função da Dispensa de Registro - A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- v) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI - Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos do item 7.2 acima conterão informações a serem prestadas pela Scopel, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pela Scopel.
- w) Risco de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado - Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.
- x) Baixa liquidez no mercado secundário - Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos



subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

- y) Restrição à negociação - Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.
- z) Credores privilegiados - A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação."*

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

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

- aa) Risco relacionado ao quorum de deliberação em Assembleia Geral de investidores - As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta dos CRI, ressalvados os quoruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

fm

13

mu

- bb) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito - O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.
- cc) Risco de crédito da Devedora: Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA, ÀS SPE E AOS EMPREENDIMENTOS

- dd) A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações - A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.
- ee) Perda de pessoal importante - A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.
- ff) Risco de cumprimento de normas ambientais - Os empreendimentos de titularidade das SPE e da Devedora, bem como as atividades de loteamento dos referidos empreendimentos e, ainda, as atividades de aquisição de propriedades e loteamento de empreendimentos da Devedora podem sujeitá-las a obrigações ambientais. As despesas operacionais das SPE e da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietários ou de operadores das propriedades, as SPE e a Devedora podem ser responsabilizadas pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. As SPE e a Devedora podem, também, serem consideradas responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e

17
13

μ

propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente as SPE e a Devedora.

- gg) Riscos de execução das obras dos Empreendimentos Garantia - Existe o risco das obras de um ou mais Empreendimentos Garantia não serem concluídas, no todo ou parte, durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a solvência dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária.
- hh) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis - Existe o risco de um ou mais Empreendimentos Garantia serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Cessão Fiduciária de Recebíveis ou os Recebíveis Imobiliários, conforme o caso.
- ii) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc..

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS

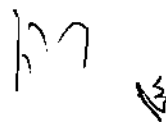
18.1. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

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

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

18.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

18.5. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros



a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.6 O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Devedora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM n.º 28/83, e dos artigos aplicáveis da Lei n.º 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES

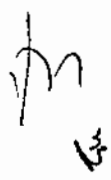
19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes no preâmbulo deste Termo, ou para outros que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI

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

- a) inexistência de inadimplemento financeiro perante os Titulares dos CRI;
- b) atendimento aos requisitos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 414/04;



- c) atendimento aos requisitos dos §§ 6º e 7º do artigo 7º da Instrução CVM n.º 414/04;
- d) regularidade do registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM; e
- e) aprovação do Desdobramento pela maioria simples dos Titulares dos CRI em circulação, reunidos em assembleia geral convocada para este fim, nos termos da cláusula décima segunda acima.

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: ARBITRAGEM

21.1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Termo será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/96.

21.2. A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as partes adotam e declaram conhecer.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

h1

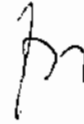
15

h

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

São Paulo, 15 de junho de 2012.

Assinaturas nas páginas seguintes.



ALLEN
SERIALS
SERIES

Canario
Registro Civil 390

4. Refutation

Cartório
Registro Civil

C| 09.835.866-6-RJ

gracia - dinner.

39° Cartório
Regist. O. Civil e Vto. Moçambique

Av. Brig. Faria Lima, 1515 - CEP: 01452-001 - Fone: (11) 3816-7703
Andréia Rizzante Gagliardi - OFICIAL TITULAR

Reconheço por semelhança a firma de:
EMILIO HUMBERTO CARAZZAI SOBRINHO, RODRIGO FARIA...
ESTRADA...

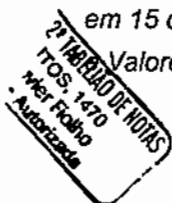
em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 28 de Junho de 2012. Em Teste

RAIMUNDO BARRETO KONTES - ESCRIVENTE
R\$ 12,00-Valido somente com selo de Autenticidade.

REGISTRO CIVIL DA FAMILIA - SÃO PAULO
11.06.2012 14:28:35

Cartório Notarial
Andréia Rizzante Gagliardi - Oficial Titular
R. Faria Lima, 1515 - Jd. Paulista - São Paulo - SP - CEP: 01452-001 - Fone: (11) 3816-7703

(Página de assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente a 12ª, 13ª e 14ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 15 de junho de 2012, entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: NATHALIA MACHADO

Cargo: DIRETORA.

12º TABELÃO de NOTAS

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
Alameda Santos, 1.470 - São Paulo - SP - Cep 01418-100
BEL. HOMERIO SANTOS - TABELÃO - Tel. (11) 3549-6277 - Fax (11) 3284-6362

Reconheço por semelhança a firma: NATHALIA MACHADO LOUREIRO, a qual confere com o padrão depositado em Cartório, São Paulo, 28 de Junho de 2012

Em testemunho da verdade,

Elaine Xavier Fialho - Esc. Autorizada

1206231546114 / Firma: R1

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO

AL SANTOS

Elaine Xavier Fialho

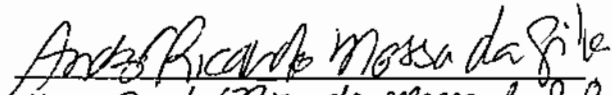
Escrevente Autorizada



VALUO SOMENTE C. M. DE AUTENTICAÇÃO

(Página de assinaturas 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente a 12ª, 13ª e 14ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 15 de junho de 2012, entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Testemunhas:


Nome: André Ricardo Menezes da Silva
RG n.º: 20.99.3539-X
CPF/MF n.º: 298.153.868-32

Nome:

RG n.º:

CPF/MF n.º:

ANEXO I – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de junho de 2012
--------------------------------------	---

SÉRIE	01	NÚMERO	SCL03	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	----	---------------	-------	--------------------	-----------------

1. EMISSORARAZÃO SOCIAL: **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ/MF: 09.304.427/0001.58

ENDEREÇO: Avenida Rebouças, n.º 2.947, CEP 05401-350

COMPLEMENTO		CIDADE	São Paulo	UF	SP
--------------------	--	---------------	-----------	-----------	----

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38.

3. DEVEDORA

SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, n.º 2.134 CEP 01470-002, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.339.221/0001-38

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário n.º SCP122011, emitida pela Devedora nesta data em favor do Cedente ("CCB"), por meio da qual o Cedente concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento de quaisquer dos Empreendimentos Habitacionais Alvo listados no anexo I à CCB.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 50.513.474,29 (cinquenta milhões, quinhentos e treze mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e vinte e nove centavos), conforme atualizado pelo IPCA/IBGE e adicionado do valor equivalente à Remuneração, no período compreendido entre a Data de Emissão (conforme definido na CCB) e a Data de Desembolso (conforme definido na CCB).

M

12

μ

6.IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Empreendimento Habitacional	Localização	nº Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Tipo
Jardim Antares – Portal do Vale	Taubaté	76.398	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Loteamento
Residencial Fogaça – Bella Vitta Jacareí	Jacareí	63.631	Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí/SP	Loteamento
Residencial San Diego – Bella Vitta Paysage	Vargem Grande Paulista	59.362	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia	Loteamento
Loteamento Pateo do Colégio – Portal Giardino	Itatiba	37.254	Oficial de Registro de Imóveis de Itatiba/SP	Loteamento
Residencial Vista Alta	Tatui	25.060	Cartório de Registro de Imóveis de Tatui/SP	Loteamento
Residencial São Lucas	Ibiúna	18.667	Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna/SP	Loteamento
Bairro Fábio Notini – Portal Bairro Novo	Divinópolis/MG	73.361	Registro de Imóveis de Divinópolis	Loteamento

Morada dos Nobres	Taubaté	361	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Loteamento
Fazenda São Marcos II – Residencial Cidade Nova 1	Barreiras/BA	19.439	1º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Bahia	Loteamento
Caçapava – Residencial Bela Vittá Caçapava	Caçapava	28.681	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Caçapava/SP	Loteamento
				Loteamento
Fazenda São Marcos II B - Cidade Nova 2	Barreiras/BA	21.738	1º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Bahia	Loteamento
Residencial Reserva dos Victor – Bella Vitá Vista Verde	Cotia	100.486	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia	Loteamento
Estância São Camilo – Bella Vittá Araraquara	Cotia	57.861	1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara	Loteamento
Sítio Velloso – Parque Jacarandá	Carapicuíba	3.807	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Carapicuíba	Loteamento

Bothânica – Rio de Janeiro - Bothânica Nature	Rio de Janeiro/RJ	- 360.432 (fase 01 e 02);	9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	Loteamento
		- 320.414 (fase 03 e 04)		Loteamento
Rodeio	Mogi das Cruzes/SP	49.322	1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP	Loteamento
Donati 1 - Bella Città	Ribeirão Preto/SP	103.757	2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	Loteamento
Donatti 2 - Ribeirão Preto	Ribeirão Preto/SP	103.758	2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	Loteamento
Mogi das Cruzes - São Lucas	Mogi das Cruzes/SP	38.473	2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes	Loteamento
Ferreira Guedes - Vargem Grande	V.G.Paulista/SP	95.146	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia	Loteamento
Botucatu - Jardim Regina	Botucatu/SP	1.503	Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu	Loteamento

ACISA - Sorocaba 2	Sorocaba/SP	140.178	1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba	Loteamento
Campo Limpo - Pekelman	Campo Limpo/SP	9.387	2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí	Loteamento
Santa Isabel 2	Louveira/SP	100.125	1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí	Loteamento
Stocche	Ribeirão Preto/SP	126.071	2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	Loteamento
Santa Maria 2	Jandira/SP	147.545	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri	Loteamento
Pedra Branca	Mogi das Cruzes/SP	68.734	2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes	Loteamento
Acisa Mossoró	Mossoró/RN	18.164	Registro de Imóveis da Segunda Zona do Município e Comarca de Mossoró/RN	Loteamento
Jundiaí - Lupa 1	Jundiaí/SP	117.100	1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí	Loteamento

CST - Santana de Parnaíba 1	Sant. Parnaíba/SP	114.085	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri	Loteamento
CST - Santana de Parnaíba 2	Sant. Parnaíba/SP	147.725	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri	Loteamento
Acisa Campina Grande 1	Campina Grande/PB	23.222	1º Serviço Notarial e Registral de Campina Grande/PB	Loteamento
São João Del Rei	São João Del Rei/MG	2.200	Registro de Imóveis da Comarca de São João Del Rei	Loteamento
Salto - Eucatex 1	Salto/SP	26.000	Registro de Imóveis da Comarca de Salto	Loteamento
Bady Bassit	Bady Bassit/SP	56.508	1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Loteamento
Olimpico (Montes Claros)	Montes Claros/MG	35.617	2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros/MF	Loteamento
Calama	Porto Velho/RO	36.253	Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis - Décio Bueno	Loteamento

Am

h7

Papagaio	Feira de Santana/BA	50.406	1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana/BA	Loteamento
Caruaru	Caruaru/PE	33.459 e 33.460	1º Cartório de Notas, Registro de imóveis e protesto de Caruaru/PE	Loteamento
Feira De Santana - Piaggio - Popular	Feira de Santana/BA	24.570 e 6.416	1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana/BA	Loteamento
Pau Preto	Petrolina/PE	48.909	1º Ofício de Notas, Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos e das Pessoas Jurídicas da Comarca de Petrolina/PE	Loteamento
Tocantins 1	Itupeva/SP	44.276 a 44.279	1º Cartório de Reistro de Imóveis de Jundiaí	Loteamento
Engenho	Cambé/PR	Lotes de terras 116 A e 116 B, objeto da matrícula 7.038	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cambé	Loteamento
Santo Antonio 2 - Delta Park 2	Marabá/PA	32986	1º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Marabá	Loteamento
Manuel Elias - Jardim Safira - Jardim Allegra	Porto Alegre/RS	34.428 a 35.038	Registro de Imóveis da Sexta Zona de porto Alegre	Loteamento

Acisa - Petrolina	Petrolina/PE	52040	Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Petrolina/PE	Loteamento

47

Ar

3

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	5.631 (cinco mil, seiscentos e trinta e um) dias.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 50.513.474,29 (cinquenta milhões, quinhentos e treze mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e vinte e nove centavos), conforme atualizado pelo IPCA/IBGE e adicionado do valor equivalente à Remuneração, no período compreendido entre a Data de Emissão (conforme definido na CCB) e a Data de Desembolso (conforme definido na CCB).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da CCB.
7.4. DATA INICIAL	15 de junho de 2012
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de novembro de 2027
7.6. PRÉ-PAGAMENTO	Será admitido o pré-pagamento integral do saldo devedor da CCB, em qualquer uma das datas de pagamento definidas na CCB, nos termos do item 3 da Seção IV – “Condições da Operação” da CCB.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8. GARANTIAS:	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundo de Reserva.

fm

13

μ

ANEXO II – CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI Seniores

	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% AMT
0	15/06/2012	
1	15/07/2012	-0,70146116%
2	15/08/2012	-0,70146116%
3	15/09/2012	1,05578323%
4	15/10/2012	1,13719267%
5	15/11/2012	1,05830197%
6	15/12/2012	1,05625175%
7	15/01/2013	1,11126814%
8	15/02/2013	1,07864435%
9	15/03/2013	1,13664608%
10	15/04/2013	1,21241337%
11	15/05/2013	1,16470335%
12	15/06/2013	1,21379604%
13	15/07/2013	1,48263942%
14	15/08/2013	1,19770066%
15	15/09/2013	1,21324029%
16	15/10/2013	1,32097045%
17	15/11/2013	1,27664970%
18	15/12/2013	1,24668862%
19	15/01/2014	1,33239334%
20	15/02/2014	1,30884871%
21	15/03/2014	1,38189767%
22	15/04/2014	1,45801869%
23	15/05/2014	1,46832061%
24	15/06/2014	1,48017843%
25	15/07/2014	1,74261599%
26	15/08/2014	1,34222388%
27	15/09/2014	1,33225957%
28	15/10/2014	1,25033296%
29	15/11/2014	1,14770538%
30	15/12/2014	0,95614596%
31	15/01/2015	0,98137485%

	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% AMT
32	15/02/2015	0,95791518%
33	15/03/2015	1,02200692%
34	15/04/2015	1,04660009%
35	15/05/2015	1,09896864%
36	15/06/2015	1,14332166%
37	15/07/2015	1,46836762%
38	15/08/2015	1,11460300%
39	15/09/2015	1,11867487%
40	15/10/2015	1,15960864%
41	15/11/2015	1,09410117%
42	15/12/2015	1,07429914%
43	15/01/2016	1,16315943%
44	15/02/2016	1,13914688%
45	15/03/2016	1,21208761%
46	15/04/2016	1,19192959%
47	15/05/2016	1,23378624%
48	15/06/2016	1,28260694%
49	15/07/2016	1,58635014%
50	15/08/2016	1,19480780%
51	15/09/2016	1,17526538%
52	15/10/2016	1,24834442%
53	15/11/2016	1,18696449%
54	15/12/2016	1,14287742%
55	15/01/2017	1,25330491%
56	15/02/2017	1,22190755%
57	15/03/2017	1,29324828%
58	15/04/2017	1,33832286%
59	15/05/2017	1,39902968%
60	15/06/2017	1,42941831%
61	15/07/2017	1,80915495%
62	15/08/2017	1,30261241%
63	15/09/2017	1,34586360%
64	15/10/2017	1,38820618%
65	15/11/2017	1,36110307%
66	15/12/2017	1,34679358%
67	15/01/2018	1,46785408%
68	15/02/2018	1,41687713%
69	15/03/2018	1,52420352%
70	15/04/2018	1,55211487%
71	15/05/2018	1,67019213%
72	15/06/2018	1,74644920%






	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% AMT
73	15/07/2018	2,22083582%
74	15/08/2018	1,67997479%
75	15/09/2018	1,76128250%
76	15/10/2018	1,82506594%
77	15/11/2018	1,80199414%
78	15/12/2018	1,79557311%
79	15/01/2019	1,95678545%
80	15/02/2019	1,91553738%
81	15/03/2019	2,06641620%
82	15/04/2019	2,11495069%
83	15/05/2019	2,27404945%
84	15/06/2019	2,37670101%
85	15/07/2019	3,01569890%
86	15/08/2019	2,35409382%
87	15/09/2019	2,47334529%
88	15/10/2019	2,57516412%
89	15/11/2019	2,55532181%
90	15/12/2019	2,53919739%
91	15/01/2020	2,78170499%
92	15/02/2020	2,72716371%
93	15/03/2020	2,93918669%
94	15/04/2020	3,02333322%
95	15/05/2020	3,27253485%
96	15/06/2020	3,46973522%
97	15/07/2020	4,38483721%
98	15/08/2020	3,48485359%
99	15/09/2020	3,61038361%
100	15/10/2020	3,82251421%
101	15/11/2020	3,82796263%
102	15/12/2020	3,90734637%
103	15/01/2021	4,29783837%
104	15/02/2021	4,33534227%
105	15/03/2021	4,74839489%
106	15/04/2021	5,03268811%
107	15/05/2021	5,53049242%
108	15/06/2021	6,01329447%
109	15/07/2021	7,75539176%
110	15/08/2021	6,53015296%
111	15/09/2021	7,04912489%
112	15/10/2021	7,69255569%
113	15/11/2021	8,11209582%




	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% AMT
114	15/12/2021	8,65314667%
115	15/01/2022	9,94166250%
116	15/02/2022	10,66541046%
117	15/03/2022	12,49443969%
118	15/04/2022	14,41177794%
119	15/05/2022	17,56419012%
120	15/06/2022	21,85420879%
121	15/07/2022	33,55087952%
122	15/08/2022	38,62449509%
123	15/09/2022	64,14176147%
124	15/10/2022	100,00000000%

M

hu

u

ANEXO II – CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI Mezanino

	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% AMT
0	15/06/2012	
1	15/07/2012	-0,94887929%
2	15/08/2012	-0,94887929%
3	15/09/2012	0,86970761%
4	15/10/2012	0,95038714%
5	15/11/2012	0,86546746%
6	15/12/2012	0,85982853%
7	15/01/2013	0,91274536%
8	15/02/2013	0,87557894%
9	15/03/2013	0,93116646%
10	15/04/2013	1,00460232%
11	15/05/2013	0,95190643%
12	15/06/2013	0,99771878%
13	15/07/2013	1,26611654%
14	15/08/2013	0,97292341%
15	15/09/2013	0,98425039%
16	15/10/2013	1,08829519%
17	15/11/2013	1,03896422%
18	15/12/2013	1,00415362%
19	15/01/2014	1,08507783%
20	15/02/2014	1,05650541%
21	15/03/2014	1,12407507%
22	15/04/2014	1,19421314%
23	15/05/2014	1,19868765%
24	15/06/2014	1,20453123%
25	15/07/2014	1,45684209%
26	15/08/2014	1,05689981%
27	15/09/2014	1,04136443%
28	15/10/2014	0,95557448%
29	15/11/2014	0,85006643%
30	15/12/2014	0,65886866%
31	15/01/2015	0,67845429%
32	15/02/2015	0,65087434%
33	15/03/2015	0,70752817%
34	15/04/2015	0,72584339%
35	15/05/2015	0,77044170%

	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% AMT
36	15/06/2015	0,80696411%
37	15/07/2015	1,10933614%
38	15/08/2015	0,76751451%
39	15/09/2015	0,76534597%
40	15/10/2015	0,79765703%
41	15/11/2015	0,73003286%
42	15/12/2015	0,70542785%
43	15/01/2016	0,78175740%
44	15/02/2016	0,75290327%
45	15/03/2016	0,81345719%
46	15/04/2016	0,78788389%
47	15/05/2016	0,81904861%
48	15/06/2016	0,85606901%
49	15/07/2016	1,12343650%
50	15/08/2016	0,76073306%
51	15/09/2016	0,73571346%
52	15/10/2016	0,79356087%
53	15/11/2016	0,73097253%
54	15/12/2016	0,68421857%
55	15/01/2017	0,77400477%
56	15/02/2017	0,73814336%
57	15/03/2017	0,79219078%
58	15/04/2017	0,82254173%
59	15/05/2017	0,86577508%
60	15/06/2017	0,88212595%
61	15/07/2017	1,19651121%
62	15/08/2017	0,75303788%
63	15/09/2017	0,78014038%
64	15/10/2017	0,80583754%
65	15/11/2017	0,77291043%
66	15/12/2017	0,75082963%
67	15/01/2018	0,84048008%
68	15/02/2018	0,78737666%
69	15/03/2018	0,86377007%
70	15/04/2018	0,87427484%
71	15/05/2018	0,95667965%
72	15/06/2018	1,00378100%
73	15/07/2018	1,36470422%
74	15/08/2018	0,92013966%
75	15/09/2018	0,96912955%
76	15/10/2018	1,00306512%

	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% AMT
77	15/11/2018	0,96918073%
78	15/12/2018	0,94817235%
79	15/01/2019	1,05337158%
80	15/02/2019	1,00430510%
81	15/03/2019	1,09789765%
82	15/04/2019	1,11339278%
83	15/05/2019	1,20782293%
84	15/06/2019	1,25814711%
85	15/07/2019	1,68611392%
86	15/08/2019	1,18782744%
87	15/09/2019	1,24501482%
88	15/10/2019	1,28721177%
89	15/11/2019	1,24467198%
90	15/12/2019	1,20484366%
91	15/01/2020	1,33474726%
92	15/02/2020	1,26602330%
93	15/03/2020	1,36818606%
94	15/04/2020	1,38398147%
95	15/05/2020	1,49868287%
96	15/06/2020	1,57387358%
97	15/07/2020	2,06807693%
98	15/08/2020	1,47550544%
99	15/09/2020	1,49727608%
100	15/10/2020	1,56256277%
101	15/11/2020	1,50785965%
102	15/12/2020	1,49203127%
103	15/01/2021	1,63392366%
104	15/02/2021	1,58282815%
105	15/03/2021	1,71383266%
106	15/04/2021	1,76623461%
107	15/05/2021	1,90382413%
108	15/06/2021	2,01119220%
109	15/07/2021	2,62690011%
110	15/08/2021	1,94779176%
111	15/09/2021	2,01058177%
112	15/10/2021	2,09146124%
113	15/11/2021	2,06079686%
114	15/12/2021	2,04818401%
115	15/01/2022	2,23107251%
116	15/02/2022	2,17947159%
117	15/03/2022	2,36779779%

	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% ANT
118	15/04/2022	2,45570635%
119	15/05/2022	2,66150980%
120	15/06/2022	2,82689375%
121	15/07/2022	3,66217156%
122	15/08/2022	4,31782886%
123	15/09/2022	4,62154926%
124	15/10/2022	10,11034701%
125	15/11/2022	18,20607863%
126	15/12/2022	21,97770816%
127	15/01/2023	29,46759679%
128	15/02/2023	41,01067178%
129	15/03/2023	72,51821137%
130	15/04/2023	100,00000000%

72
106

72

ANEXO II – CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI Juniores

	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% AMT
0	15/06/2012	
1	15/07/2012	-1,27729436%
2	15/08/2012	-1,27729436%
3	15/09/2012	0,26003313%
4	15/10/2012	0,32286285%
5	15/11/2012	0,23427386%
6	15/12/2012	0,21831696%
7	15/01/2013	0,25476494%
8	15/02/2013	0,21036936%
9	15/03/2013	0,24833622%
10	15/04/2013	0,30118228%
11	15/05/2013	0,24284445%
12	15/06/2013	0,07367591%
13	15/07/2013	0,48438666%
14	15/08/2013	0,21983058%
15	15/09/2013	0,21670178%
16	15/10/2013	0,29095713%
17	15/11/2013	0,23612534%
18	15/12/2013	0,19388037%
19	15/01/2014	0,24656850%
20	15/02/2014	0,20914451%
21	15/03/2014	0,24954803%
22	15/04/2014	0,29072278%
23	15/05/2014	0,27864498%
24	15/06/2014	0,06565830%
25	15/07/2014	0,44552925%
26	15/08/2014	0,12090955%
27	15/09/2014	0,09590585%
28	15/10/2014	0,01827805%
29	15/11/2014	-0,07149901%
30	15/12/2014	-0,22372735%
31	15/01/2015	-0,21956879%
32	15/02/2015	-0,24980725%
33	15/03/2015	-0,21927832%
34	15/04/2015	-0,21696958%
35	15/05/2015	-0,19644929%

	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% AMT
36	15/06/2015	-0,38376384%
37	15/07/2015	0,01179203%
38	15/08/2015	-0,23633761%
39	15/09/2015	-0,24889834%
40	15/10/2015	-0,23847634%
41	15/11/2015	-0,29474401%
42	15/12/2015	-0,32165783%
43	15/01/2016	-0,28295651%
44	15/02/2016	-0,31295107%
45	15/03/2016	-0,28567813%
46	15/04/2016	-0,31327017%
47	15/05/2016	-0,30540458%
48	15/06/2016	-0,48908710%
49	15/07/2016	-0,14637061%
50	15/08/2016	-0,37806273%
51	15/09/2016	-0,40393228%
52	15/10/2016	-0,38088332%
53	15/11/2016	-0,42803267%
54	15/12/2016	-0,46526855%
55	15/01/2017	-0,42475422%
56	15/02/2017	-0,45561571%
57	15/03/2017	-0,43647205%
58	15/04/2017	-0,43102579%
59	15/05/2017	-0,41890419%
60	15/06/2017	-0,60746865%
61	15/07/2017	-0,27098247%
62	15/08/2017	-0,51466191%
63	15/09/2017	-0,51114666%
64	15/10/2017	-0,50898121%
65	15/11/2017	-0,53619487%
66	15/12/2017	-0,55740907%
67	15/01/2018	-0,52415154%
68	15/02/2018	-0,56045279%
69	15/03/2018	-0,53489140%
70	15/04/2018	-0,54128531%
71	15/05/2018	-0,51497709%
72	15/06/2018	-0,68054052%
73	15/07/2018	-0,36047758%
74	15/08/2018	-0,57052510%
75	15/09/2018	-0,56096286%
76	15/10/2018	-0,55852407%

m
15

m

	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% AMT
77	15/11/2018	-0,58475192%
78	15/12/2018	-0,60490490%
79	15/01/2019	-0,57393636%
80	15/02/2019	-0,60576278%
81	15/03/2019	-0,58101835%
82	15/04/2019	-0,58770385%
83	15/05/2019	-0,56481771%
84	15/06/2019	-0,72306484%
85	15/07/2019	-0,42033135%
86	15/08/2019	-0,61647965%
87	15/09/2019	-0,60946775%
88	15/10/2019	-0,60840254%
89	15/11/2019	-0,63628959%
90	15/12/2019	-0,66239477%
91	15/01/2020	-0,63274819%
92	15/02/2020	-0,66819095%
93	15/03/2020	-0,64919610%
94	15/04/2020	-0,65808153%
95	15/05/2020	-0,63765586%
96	15/06/2020	-0,78149126%
97	15/07/2020	-0,50566909%
98	15/08/2020	-0,69142106%
99	15/09/2020	-0,69934804%
100	15/10/2020	-0,69549491%
101	15/11/2020	-0,72394477%
102	15/12/2020	-0,74145122%
103	15/01/2021	-0,71925002%
104	15/02/2021	-0,74599152%
105	15/03/2021	-0,72844657%
106	15/04/2021	-0,73095000%
107	15/05/2021	-0,71489898%
108	15/06/2021	-0,84648016%
109	15/07/2021	-0,59366818%
110	15/08/2021	-0,75781820%
111	15/09/2021	-0,76058838%
112	15/10/2021	-0,76034517%
113	15/11/2021	-0,78228583%
114	15/12/2021	-0,80006589%
115	15/01/2022	-0,78217040%
116	15/02/2022	-0,80750098%
117	15/03/2022	-0,79115558%

m
15

m

	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% AMT
118	15/04/2022	-0,79363297%
119	15/05/2022	-0,77839354%
120	15/06/2022	-0,89878455%
121	15/07/2022	-0,66928742%
122	15/08/2022	-1,07957789%
123	15/09/2022	-1,07832214%
124	15/10/2022	-0,84310277%
125	15/11/2022	-0,56907323%
126	15/12/2022	-0,58921829%
127	15/01/2023	-0,56684237%
128	15/02/2023	-0,59168526%
129	15/03/2023	-0,57112418%
130	15/04/2023	0,87256473%
131	15/05/2023	1,89825971%
132	15/06/2023	1,90060572%
133	15/07/2023	2,73147239%
134	15/08/2023	1,87787459%
135	15/09/2023	1,98742327%
136	15/10/2023	2,06869331%
137	15/11/2023	2,08991039%
138	15/12/2023	2,09777839%
139	15/01/2024	2,28569432%
140	15/02/2024	2,26327968%
141	15/03/2024	2,47290037%
142	15/04/2024	2,53818219%
143	15/05/2024	2,76120194%
144	15/06/2024	2,82105852%
145	15/07/2024	3,96275354%
146	15/08/2024	2,84183971%
147	15/09/2024	3,01889184%
148	15/10/2024	3,16663011%
149	15/11/2024	3,17391634%
150	15/12/2024	3,21838414%
151	15/01/2025	3,55045926%
152	15/02/2025	3,57423558%
153	15/03/2025	3,91705036%
154	15/04/2025	4,14408081%
155	15/05/2025	4,37618651%
156	15/06/2025	4,23729591%
157	15/07/2025	6,09961514%
158	15/08/2025	4,49449866%

M
K

μ

	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% AMT
159	15/09/2025	4,80204024%
160	15/10/2025	5,15311043%
161	15/11/2025	5,34555344%
162	15/12/2025	5,56262289%
163	15/01/2026	6,21094919%
164	15/02/2026	6,51605827%
165	15/03/2026	7,17282363%
166	15/04/2026	7,76672000%
167	15/05/2026	9,03149566%
168	15/06/2026	9,81105426%
169	15/07/2026	14,52005024%
170	15/08/2026	11,94102711%
171	15/09/2026	13,63387293%
172	15/10/2026	15,73387076%
173	15/11/2026	16,68935278%
174	15/12/2026	17,59042665%
175	15/01/2027	20,16001465%
176	15/02/2027	20,76540846%
177	15/03/2027	20,73116157%
178	15/04/2027	22,71785283%
179	15/05/2027	25,78527019%
180	15/06/2027	30,42412569%
181	15/07/2027	82,10942024%
182	15/08/2027	58,65403524%
183	15/09/2027	87,15846884%
184	15/10/2027	58,84031063%
185	15/11/2027	100,00000000%

m

13

h

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

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário n.º (i) Série 01; e (ii) Número SCL03 ("**CCI**"), emitida por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado em 15 de junho de 2012 ("**Escritura de Emissão**"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª, 13ª e 14ª séries da 1ª emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Habitasec Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 2947, piso superior, Pinheiros, CEP 05401-350, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("**Emissora**"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 15 de junho de 2012 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme cláusula nona do Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei n.º 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se registrado e custodiada, respectivamente nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei n.º 10.931/04.

Rio de Janeiro, 15 de junho de 2012



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo: