

**RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE FUNDOS**  
**GOVERNAMENTAIS E LOTERIAS Nº 0236/2013 #CONFIDENCIAL 20**

Dispõe sobre aquisição, pelo FGTS, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, emitidos pela GAIA SECURITIZADORA S/A, com recursos do orçamento de 2013, no valor de até R\$ 126.908.353,57 (cento e vinte e seis milhões, novecentos e oito mil, trezentos e cinquenta e três reais e cinquenta e sete centavos).

O Conselho de Fundos Governamentais e Loterias, em reunião realizada em 17 de dezembro de 2013, apreciando a matéria que lhe foi submetida, em conformidade com as Resoluções do Conselho Curador do FGTS nº 649, de 14/12/2010 e 713 de 11/12/2012 e Circulares CAIXA nº 607, de 18/12/2012 e nº 629, 11/09/2013, e no uso de suas atribuições estatutárias,

**RESOLVE:**

Art. 1º **Aprovar** a aquisição, pelo FGTS, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, emitidos pela GAIA SECURITIZADORA S/A, no valor de R\$ 125.785.048,62 (cento e vinte e cinco milhões setecentos e oitenta e cinco mil quarenta e oito reais e sessenta e dois centavos), com recursos do orçamento de contratação para o exercício de 2013, lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo Banco do Brasil S.A., observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS.

Art. 2º As condições da operação são:

- I - valor total da emissão: R\$ 134.992.788,82 (cento e trinta e quatro milhões novecentos e noventa e dois mil setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e dois centavos);
- II - forma: Escritural;
- III - total de CRI Seniores: R\$ 125.785.048,62 (cento e vinte e cinco milhões setecentos e oitenta e cinco mil quarenta e oito reais e sessenta e dois centavos), (Série 45ª);
- IV - quantidade de CRI Seniores: 419 (quatrocentos e dezenove);
- V - valor nominal unitário CRI Seniores: R\$ 300.202,98 (trezentos mil duzentos e dois reais e noventa e oito centavos);
- VI - prazo do CRI Seniores a partir da emissão: 7.286 (sete mil duzentos e oitenta e seis) dias;
- VII - total de CRI Subordinados: R\$ 9.207.740,20 (nove milhões duzentos e sete mil setecentos e quarenta reais e vinte centavos), (46ª série);
- VIII - quantidade de CRI Subordinados: 1 (um);
- IX - prazo de carência: sem carência;



- X - forma de pagamento: mensal;
- XI - atualização monetária: Índice de remuneração dos depósitos do FGTS;
- XII - taxa de juros: 6,00% a.a (seis por cento ao ano);
- XIII - taxa de risco devida ao Agente Operador: 0,20% a.a. (zero vírgula vinte por cento ao ano), além da rentabilidade paga ao FGTS;
- XIV - *rating* da operação: "AA" com validade até 01/12/2014;
- XV - Cedente / Originador: Banco do Brasil S.A.;
- XVI - Coordenador Líder: BB – Banco de Investimento S.A.;
- XVII - Agente Fiduciário: Pentágono S.A. DTVM;
- XVIII - Instituição Custodiante: Pentágono S.A. DTVM;
- XIX - *Servicer*: Banco do Brasil S.A.

Parágrafo único. Considerando que a emissão das séries de CRI será feita antes da data de subscrição, a liquidação da operação será feita pelo PU do dia da finalização da operação na CETIP.

Art. 3º A operação terá as seguintes garantias:

- I - Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos, com nomeação do Agente fiduciário;
- II - Subordinação do CRI subordinado aos CRI Seniores;
- III - Alienação fiduciária dos imóveis sujeita à averbação da Escritura de Cessão;
- IV - Estabelecimento de Fundo de Reserva.

Art. 4º O Termo de Securitização será averbado no serviço de registro de imóveis ou seu registro na instituição custodiante, cujos créditos imobiliários vinculados deverão estar perfeitamente descritos e individualizados nos seguintes aspectos:

- I - identificação dos devedores;
- II - valores nominais;
- III - imóveis a que estejam vinculados;
- IV - indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que estejam registrados;
- V - situação dos registros;
- VI - matrícula e número do assentamento do ato pelo qual o crédito foi cedido;

VII - *habite-se* dos imóveis objetos dos créditos;

VIII - regime de incorporação dos imóveis, nos moldes da Lei nº 4591/64.

Art. 5º Os créditos imobiliários que irão lastrear a operação são compostos de 1.672 (um mil seiscentos e setenta e duas) unidades habitacionais performadas.

Art. 6º Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores e as aquisições dar-se-ão, exclusivamente, por intermédio de instituições de custódia e liquidação de títulos, registrados em nome da CAIXA, na condição de Agente Operador do FGTS.

Art. 7º Os títulos adquiridos serão administrados pela área financeira da CAIXA e registrados em conta específica no balanço do FGTS.

Art. 8º O risco de crédito das operações de aquisição dos CRI será do Agente Operador, que terá como garantia os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

Parágrafo único. Fica instituído, por esta Resolução, o regime fiduciário sobre os créditos imobiliários vinculados a cada série dos CRI, na forma definida pela lei 9.514/97, suas alterações e aditamentos.

Art. 9º A taxa de risco da operação será de 0,2% a.a. (zero vírgula dois por cento ao ano), além da rentabilidade que será paga ao FGTS, em decorrência do *rating* "AA" atribuído à operação pela área de risco da CAIXA.

Art. 10 A empresa Pentágono S.A. DTVM atuará na condição de Agente Fiduciário e terá a responsabilidade de zelar pela proteção dos direitos e interesses do FGTS, enquanto titular dos CRI, e exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado.

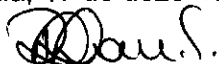
Art. 11 A aquisição dos CRI utilizará recursos do orçamento do FGTS do ano de 2013, que foi aprovado pela Resolução do CCFGTS nº 713, de 11 de dezembro de 2012 e Circular CAIXA nº 629, de 11 de setembro de 2013.

Art. 12 O Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias fica autorizado a assinar o respectivo Termo de Subscrição, Integralização e Liquidação das aquisições dos CRI, que ocorrerá em 20 de dezembro de 2013.

Art. 13 A matéria deverá ser levada ao Conselho Diretor para conhecimento.

Art. 14 Esta Resolução entra em vigor nesta data.

Brasília, 17 de dezembro de 2013.



RUTE PORTUGAL DOS SANTOS

Secretária Geral - SEGER

Assinatura por delegação de competência  
nos termos da Portaria nº 005/2013 - PRESI

Ao

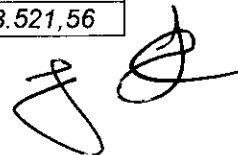
Conselho de Fundos Governamentais e Loterias

Ementa: Aquisição, pelo FGTS, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, emitidos pela GAIA SECURITIZADORA S/A, com recursos do orçamento de 2013, lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo BANCO DO BRASIL S/A

Senhor Presidente,  
Senhores Vice-Presidentes,

- 1 Submetemos a este Conselho, com o voto favorável do Vice-Presidente signatário, proposta de aquisição, pelo FGTS, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, emitidos pela **GAIA SECURITIZADORA S/A**, no montante autorizado de até R\$ 126.908.353,57 (cento e vinte e seis milhões, novecentos e oito mil, trezentos e cinquenta e três reais e cinquenta e sete centavos), referente à aquisição dos CRI Seniores, com recursos do orçamento de contratação para 2013.
- 1.1 O valor da emissão total apresentada pela GAIA é da ordem de R\$ 134.992.788,82, correspondente aos CRI Seniores e Subordinados da 45ª e 46ª séries da 4ª emissão da Securitizadora, sendo que o FGTS adquirirá R\$ 125.785.048,62, que corresponde às cotas seniores.
- 2 **Contexto**
  - 2.1 Os CRI são títulos de créditos nominativos, lastreados em créditos imobiliários, de livre negociação e que constituem promessa de pagamento em dinheiro, sendo regidos pela Lei nº 9.514, de 20 NOV 97.
  - 2.2 No âmbito do FGTS, a autorização para que o Agente Operador adquira CRI foi dada pelo Conselho Curador do FGTS por meio da Resolução nº 649, de 14 DEZ 10.
  - 2.3 Do orçamento de 2012, da ordem de R\$ 2,5 bilhões, foram contratadas quatro operações com quatro securitizadoras, tendo sido aplicados 96,33% dos recursos, conforme quadro a seguir:

Securitizadora	Cedente	CRI	Voto VIFUG/SUFUG	Data da Integralização	Valor PU Aquisição
Gaia	Banco do Brasil	22ª	210/2012	26/12/2012	R\$ 86.851.753,92
Brazilian	HSBC	285ª	202/2012	18/12/2012	R\$ 77.476.441,72
Cibrasec	Banrisul	184ª	201/2012	19/12/2012	R\$ 109.556.722,26
RB Capital	CAIXA	75ª	203/2012	19/12/2012	R\$ 2.134.273.603,67
Orçamento aprovado para 2012					R\$ 2.500.000.000,00
Valor das propostas ajustadas ao orçamento					R\$ 2.408.158.521,56
Total Integralizado do orçamento 2012					R\$ 2.408.158.521,56



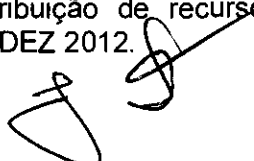
- 2.4 Antes da Resolução nº 649/10, vigorava a Resolução nº 375/01, que possibilitou a realização de 20 operações de aquisição de CRI pelo FGTS, no valor aproximado de R\$ 130,6 milhões.
- 2.5 O FGTS tem em carteira duas operações emitidas pela GAIA, sendo a primeira (31ª série) representada pelo Ativo 1110025628 e a segunda (22ª série) representada pelo ativo 12L0018386, sendo que todas estão em situação de adimplência.
- 2.6 A Resolução CCFGTS nº 713, de 11 DEZ 2012, aprovou os Orçamentos Financeiro, Operacional e Econômico do FGTS para o exercício de 2013 e autorizou, dentre outros, a aquisição de CRI até o montante de R\$ 2,5 bilhões.
- 2.6.1 Após a seleção das propostas apresentadas, o orçamento de 2013 ficou distribuído da seguinte forma:

Securitizadora	Cedente	CRI	Distribuição do orçamento 2013
Brazilian Securities	HSBC	318ª	R\$ 46.706.498,05
	Itaú Unibanco	313ª	R\$ 256.543.970,27
Gaia	CAIXA	43ª	R\$ 2.069.841.178,11
	Banco do Brasil	45ª	R\$ 126.908.353,57
Orçamento 2013 aprovado			<b>R\$ 2.500.000.000,00</b>
Valor das propostas ajustadas ao orçamento			R\$ 2.500.000.000,00

- 2.6.2 Os VO VIFUG/SUFUG que tratam das operações de aquisição de CRI e os valores efetivamente adquiridos até esta data são os que seguem:

Securitizadora	Cedente	CRI	Data da Integralização	Valor PU Aquisição
Gaia	CAIXA	43ª	27/11/2013	R\$ 2.030.886.081,18
Gaia	Banco do Brasil	45ª	Até 20 DEZ 2013	Até R\$ 126.908.353,57
Brazilian	HSBC	318ª	13/12/2013	R\$ 43.064.681,52
Brazilian	Itaú Unibanco	313ª	17/12/2013	R\$ 201.193.489,10

- 2.7 Para 2013, a GAIA SECURITIZADORA apresentou duas propostas de operação de venda de CRI ao FGTS, sendo uma do originador Banco do Brasil – Faixa I (com valor de avaliação de até R\$ 200 mil) e outra da Caixa Econômica Federal – Faixa 1.
- 2.7.1 A proposta cujo originador dos créditos é o BANCO DO BRASIL foi apresentada no valor total de R\$ 1,75 bilhão.
- 2.8 Considerando que as propostas de operação apresentadas pelas securitizadoras habilitadas a operar com recursos do FGTS ultrapassaram o montante autorizado pelo Conselho Curador, a CAIXA, na condição de Agente Operador do FGTS, aplicou os critérios de distribuição de recursos divulgados por meio da Circular CAIXA nº 607/2012, de 18 DEZ 2012.



- 2.9 Dessa maneira, foi selecionada a proposta de venda da 45ª série da 4ª emissão de CRI da GAIA SECURITIZADORA, no montante de até R\$ 126.908.353,57, que representa aproximadamente 5,08% do orçamento disponível para 2013.

### 3 Proposta

- 3.1 As características da operação de aquisição das cotas Seniores do CRI da 45ª série da 4ª emissão da GAIA, foram apresentadas por meio do Termo de Securitização dos Créditos imobiliários e Relatório Síntese nas seguintes condições:

- Valor Total da Emissão: R\$ 134.992.788,82
- Forma: Escritural
- Total de CRI Seniores: R\$ 125.785.048,62 (45ª série)
- Quantidade de CRI Seniores: 419
- Valor Nominal Unitário CRI Seniores: R\$ 300.202,98
- Prazo do CRI Seniores: 7.286 dias, a partir da Data de Emissão
- Total de CRI Subordinados: R\$ 9.207.740,20 (46ª série)
- Quantidade de CRI Subordinados: 1 (um)
- Prazo de carência: Sem carência
- Forma de pagamento: Mensal
- Atualização monetária: Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
- Taxa de juros: 6,00% a.a.
- Taxa de risco devida ao Agente Operador: 0,20% a.a.
- Cedente / Originador: BANCO DO BRASIL S/A
- Coordenador Líder: BB-BANCO DE INVESTIMENTO S/A
- Agente Fiduciário: PENTÁGONO S.A. DTVM
- Instituição Custodiante: PENTÁGONO S.A. DTVM
- Servicer: BANCO DO BRASIL S/A

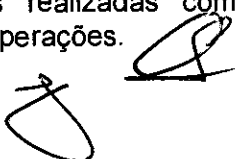
### 3.2 Garantias da operação:

- a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos, com nomeação do Agente Fiduciário;
- b) Fundo de Reserva;
- c) Subordinação do CRI Subordinados aos CRI Seniores;
- d) Alienação fiduciária dos imóveis, sujeita à averbação da Escritura de Cessão.

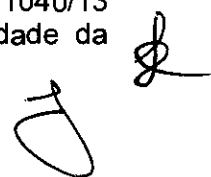
- 3.3 Os créditos imobiliários que irão lastrear a operação são compostos de 1.672 unidades habitacionais performadas.

### 4 Justificativas

- 4.1 Ao autorizar a emissão de CRI, o Conselho Curador do FGTS considerou a possibilidade de o FGTS contribuir para o desenvolvimento do mercado secundário de créditos imobiliários, para a geração de emprego e renda e para a entrada de novos participantes nas operações realizadas com recursos do Fundo, mantendo a rentabilidade média de suas operações.



- 4.2 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, por meio da CETIP e os Certificados serão registrados em nome da CAIXA, na condição de Agente Operador do FGTS.
- 4.3 Considerando que a emissão das séries de CRI será feita antes da data de Subscrição, a liquidação da operação será feita pelo PU do dia da finalização da operação na CETIP.
- 4.4 Os títulos adquiridos serão administrados pela área financeira da CAIXA e registrados em conta específica no balanço do FGTS.
- 4.5 O risco de crédito das operações de aquisição de CRI será do Agente Operador, que terá como garantia os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI.
- 4.5.1 Com o objetivo de possibilitar maior segurança nas operações de aquisição, é exigida a instituição de regime fiduciário sobre os créditos imobiliários vinculados a cada série de CRI, na forma definida pela Lei 9.514/97, suas alterações e aditamentos.
- 4.6 Em 09 ABR 2013, pela NJ JURIR/SP 1097/13, a Área Jurídica / Contratos e Pareceres analisou a minuta de Termo de Securitização de Créditos Imobiliários e concluiu pelo atendimento do documento às exigências normativas, com a ressalva da necessidade de contemplação de todos os elementos exigidos, de sorte que cabe à área consultante atentar para sua posterior adequação.
- 4.6.1 A ressalva refere-se à verificação da listagem de mutuários vinculados ao CRI, que foi analisada posteriormente pela Área de Risco, de maneira que, na emissão do PA CERIS já foi contemplada esta exigência.
- 4.6.2 Na originação dos créditos e emissão dos papéis, conforme item 9 do PA CERIS/SP 1040/13, é apresentado o fluxo operacional das informações da Carteira e no item 13 é apresentada a análise da viabilidade financeira da operação.
- 4.6.3 Além disso, há a inexistência da classificação de risco do CRI feita por agência classificadora externa; porém, os CRI vinculados a esta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco externa, uma vez que eles são avaliados internamente, sendo que o resultado da avaliação está contido no PA CERIS/SP 1040/13.
- 4.6.4 Quanto à defasagem da data do PA Jurídico para a data do VO, é decorrente de que a avaliação jurídica preceda as demais providências até a emissão e subscrição do CRI, que demandam análise e procedimentos que atendam o cronograma previsto na Circular CAIXA 607/12.
- 4.7 Em 17 SET 2013, a CN RISCO DE CRÉDITO/SP emitiu o PA CERIS/SP 0799/13 #CONFIDENCIAL 20, com a reavaliação de risco de crédito da GAIA SECURITIZADORA S.A., que manteve o *rating* "B" para a Securitizadora, com validade até 27 AGO 2014.
- 4.7.1 Em 06 DEZ 2013, a CN RISCO DE CRÉDITO/SP emitiu o PA CERIS/SP 1040/13 #CONFIDENCIAL 20, que atribuiu *rating* "AA" para a operação, com validade da



operação até 01 DEZ 2014, o que implica na cobrança de taxa de risco de 0,2% a.a. devida ao Agente Operador, além da rentabilidade que será paga ao FGTS.

- 4.8 A GAIA encontra-se em situação regular junto ao FGTS, conforme CRF com validade até 28 DEZ 2013 e não apresenta registro no CADIN, nesta data.
- 4.9 A subscrição, integralização e liquidação da aquisição dos CRI deverá ocorrer em **20 DEZ 2013** e será formalizada mediante a assinatura pelo Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias do Boletim de Subscrição, conforme minuta anexa.
- 4.10 Além do Agente Operador e da Securitizadora, a operação terá a participação da empresa Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, que atuará na condição de Agente Fiduciário e se encontra habilitado junto ao Agente Operador.
- 4.10.1 O Agente Fiduciário terá a responsabilidade de zelar pela proteção dos direitos e interesses do FGTS, enquanto titular dos CRI e exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado.

## 5 Aderência à Estratégia

- 5.1 A proposta possui aderência à Visão de Futuro da CAIXA de “Estar entre os três maiores bancos brasileiros até 2022, mantendo a liderança como agente de políticas públicas.”
- 5.2 Também atende ao objetivo da VIFUG de “Maximizar resultados e rentabilidade nos negócios”.
- 5.3 As aquisições de CRI com recursos do FGTS tem por finalidade, dentre outros, alcançar o objetivo de aplicação de 100% do orçamento anual do FGTS.

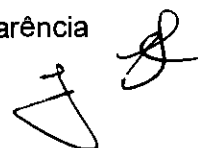
## 6 Previsão Orçamentária

- 6.1 A aquisição ora proposta consumirá recursos do orçamento do FGTS de 2013, que foi aprovado pela Resolução CCFGTS nº 713, de 11 DEZ 2012 e Circular CAIXA nº 629, de 11 SET 2013.

## 7 Resumo da Proposta

- 7.1 As características da operação de aquisição das cotas Seniores do CRI da 45ª série da 4ª emissão da GAIA, foram apresentadas por meio do Termo de Securitização dos Créditos imobiliários e Relatório Síntese nas seguintes condições:

- |  |   |
|--|---|
| • Valor Total da Emissão:              | R\$ 134.992.788,82                      |
| • Forma:                               | Escritural                              |
| • Total de CRI Seniores:               | R\$ 125.785.048,62 (45ª série)          |
| • Quantidade de CRI Seniores:          | 419                                     |
| • Valor Nominal Unitário CRI Seniores: | R\$ 300.202,98                          |
| • Prazo do CRI Seniores:               | 7.286 dias, a partir da Data de Emissão |
| • Total de CRI Subordinados:           | R\$ 9.207.740,20 (46ª série)            |
| • Quantidade de CRI Subordinados:      | 1 (um)                                  |
| • Prazo de carência:                   | Sem carência                            |





- Forma de pagamento: Mensal
- Atualização monetária: Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
- Taxa de juros: 6,00% a.a.
- Taxa de risco devida ao Agente Operador: 0,20% a.a.
- Cedente / Originador: BANCO DO BRASIL S/A
- Coordenador Líder: BB-BANCO DE INVESTIMENTO S/A
- Agente Fiduciário: PENTÁGONO S.A. DTVM
- Instituição Custodiante: PENTÁGONO S.A. DTVM
- Servicer: BANCO DO BRASIL S/A

7.2 Uma vez aprovada a proposta pelo Conselho de Fundos Governamentais e Loterias, o Agente Operador, na pessoa do Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias, fará a formalização da operação mediante assinatura do Termo de Subscrição de CRI.

7.3 Diante do exposto, e tendo em vista que a proposta guarda sintonia com as diretrizes definidas pelo Conselho Curador do FGTS, submetemos o assunto a este Conselho, com nosso posicionamento favorável.

**8 Integram este Voto os seguintes anexos:**

- a) PA CERIS/SP 1040/13 #CONFIDENCIAL 20, de 06 DEZ 2013;
- b) NJ JURIR/SP 1097/13 FGTS #10, de 09 ABR 2013;
- c) Termo de Securitização; e
- d) Minuta do Boletim de Subscrição.



**SERGIO ANTONIO GOMES**

Superintendente Nacional  
SN de Fundo de Garantia



**FABIO FERREIRA CLETO**

Vice-Presidente  
VP de Fundos de Governo e Loterias

À  
GEFOM

Assunto: Avaliação do Risco de Crédito para Aquisição de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) – 45ª série da 4ª emissão

Ref.: GIAIASEC - Gaia Securitizadora S/A

Senhor Gerente,

**1 ESCOPO DA ANÁLISE**

1.1 Esta análise é decorrente de solicitação da GEFOM, para fins de atribuição de *rating* da 45ª série da 4ª emissão de CRI para aquisição pelo FGTS, cujo cedente é a CAIXA.

1.1.1 A empresa responsável pela emissão do CRI é a GIAIASEC - Gaia Securitizadora S/A.

**2 IDENTIFICAÇÃO DA PROPONENTE**

NOME	GAIASEC - Gaia Securitizadora S/A		
CNPJ	07.587.384/0001-30		
RAMO DE ATIVIDADE	Securitização de recebíveis		
PORTE (2012)	FAT.: R\$ 1.958 mil	PAT. LÍQ.: R\$ 548 mil	
CÓDIGO SIRIC	66273695		
DATA DE CONSTITUIÇÃO	11/07/2005		
LOCALIZAÇÃO	Rua do Rocio, 288 – 1º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP		
DATA DA AVALIAÇÃO	28/08/2013	VALIDADE EMPRESA	27/08/2014
PARECER Nº.	PA CERIS 0799/13	RATING EMPRESA	"B"

2.1 A GIAIASEC foi reavaliada em 28/08/2013 com o objetivo de renovar seu credenciamento como securitizadora em operações de aquisição de CRI com recursos FGTS, ocasião em que foi emitido o PA CERIS 0799/13 de 17/09/2013.

2.2 Conforme MN CR 179, a proponente se enquadra na matriz de pré enquadramento, apresentando então os atributos mínimos exigidos para avaliação da securitizadora e da emissão de CRI.

**3 CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO**

Emissora	GIAIASEC
Cedente	Banco do Brasil S/A
Coordenador Líder	BB – Banco de Investimento S/A
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. DTVM

Agência de <i>Rating</i>	A contratar
<i>Servicer</i>	Banco do Brasil S/A
Seguradora	Companhia de Seguros Aliança do Brasil
Emissão	4ª
Séries	45ª (Seniores) 46ª (Subordinado)*
Data de Emissão	29/10/2013
Valor Total da Emissão	R\$ 134.992.788,82 (cento e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e dois mil, setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e dois centavos).
Valor Total de CRI Seniores	R\$ 125.785.048,62 (cento e vinte e cinco milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, quarenta e oito reais e sessenta e dois centavos).
Valor Total de CRI Subordinado	R\$ 9.207.740,20 (nove milhões, duzentos e sete mil, setecentos e quarenta reais e vinte centavos).
Quantidade de CRI Seniores	419
Quantidade de CRI Subordinado	01
Prazo da Emissão dos CRI Seniores	242 meses, a partir da Data de Emissão.
Prazo da Emissão do CRI Subordinado	353 meses e 18 dias, a partir da Data de Emissão.
Vencimento dos CRI Seniores	14/09/2033
Vencimento do CRI Subordinado	14/11/2042
Carência do CRI Subordinado	10 meses, a partir da Data de Emissão.
Taxa de Juros dos CRI Seniores	6,38% a.a. (taxa efetiva)
Taxa de Juros dos CRI Subordinados	9,74% a.a. (taxa efetiva).
Garantias	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos, com nomeação do Agente Fiduciário;</li><li>➤ Fundo de Reserva</li><li>➤ Subordinação do CRI Subordinado aos CRI Seniores;</li><li>➤ Alienação fiduciária dos imóveis, sujeita à averbação da Escritura de Cessão.</li></ul>

\* O CRI Subordinado será adquirido pelo Cedente.

- 3.1 As características da operação foram apresentadas pela proponente por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários e Relatório Síntese, disponibilizados para esta Centralizadora pela GEFOM.
- 3.1.1 Em 18/11/2013, a GEFOM disponibilizou o arquivo "BB – Carteira Final 29/10/2013" contendo informações da carteira a ser cedida, em atendimento às condições estabelecidas para aquisição pelo FGTS.

PA CERIS/SP 1040/13 #CONFIDENCIAL 20 fl. 3

- 3.1.2 Ressaltamos que, caso haja alteração no arquivo a ser utilizado ou ainda a exclusão de créditos constantes do arquivo citado no item acima, o demandante deverá informar tempestivamente esta Centralizadora para que sejam efetuadas as devidas ponderações à análise da Emissão objeto deste documento.

#### 4 RESULTADO DA VIABILIDADE DA OPERAÇÃO

RATING ATRIBUIDO PARA A OPERAÇÃO		"AA"	
DATA DA AVALIAÇÃO	02/12/2013	VALIDADE PARA AQUISIÇÃO	31/05/2014
		VALIDADE DA OPERAÇÃO	01/12/2014

- 4.1 De acordo com o MN CR179, a operação se enquadra na matriz de crédito, apresentando *rating* "AA", atendendo o mínimo exigido para a operação.

#### 5 ASPECTOS RELEVANTES PARA O RESULTADO

- 5.1 A GAIASEC foi avaliada por esta Centralizadora em 28/08/2013, com vencimento em 27/08/2014, ocasião em que houve a manutenção do *rating* "B", conforme PA CERIS 0799/13 de 17/09/2013.

- 5.2 A GERAM, conforme PA 0004/2012 de 06/06/2012, emitiu a seguinte conclusão em relação à metodologia de seleção dos contratos imobiliários pela securitizadora:

*"Dadas as estratégias e metodologias de aquisição de contratos que serão lastros à emissão de CRIs, o vigente controle sistematizado das operações, o nível de garantias (alienação fiduciária) e coobrigação do cedente/originador e o rating de baixo risco de crédito das operações, referendamos como tecnicamente aceitável a metodologia de seleção utilizada pela Gaiasec."*

- 5.3 Destacamos como aspectos relevantes da securitizadora, da operação e do mercado de atuação:

- Em 2012, a GAIASEC foi a companhia que realizou o maior número de emissões de CRI, alcançando a 2ª posição no *ranking* de volume emitido de CRI;
- No acumulado 1999-2012 a securitizadora ocupa a 4ª posição, o que a coloca entre os principais *players* do mercado;
- Em 2011 a securitizadora emitiu CRI lastreados em 30.716 financiamentos habitacionais concedidos pela CAIXA, fortalecendo o relacionamento entre a GAIASEC e a CAIXA. A emissão recebeu *rating* AA(bra) pela Fitch Ratings, equivalente ao *rating* "A" no padrão CAIXA;
- A carteira de créditos imobiliários residenciais, lastro da operação em questão, possui LTV<sup>1</sup> médio de 61,07%, baixa inadimplência e garantia de alienação fiduciária em todos os créditos;
- CRI com boa pulverização de risco, sendo que o maior devedor representa 0.12% do total da Emissão do CRI;

<sup>1</sup> *Loan To Value* - valor da dívida sobre o valor do imóvel

- A amortização e juros ocorrerão mensalmente, de forma que caso um dos gatilhos de inadimplência seja superado será suspenso pagamento do CRI Subordinado até que o pagamento dos CRI Seniores seja reestabelecido;
- O cedente da operação é o Banco do Brasil, maior instituição financeira em Ativos Totais segundo o Banco Central do Brasil (BC), que possui *rating* "AA" (padrão CAIXA) pelas agências Moody's, Fitch e Riskbank.

## 6 CEDENTE

- 6.1 O cedente dos créditos imobiliários é Banco do Brasil S/A (BB), que possui *rating* "AA" (padrão CAIXA) pelas agências Moody's, Fitch e Riskbank.
- 6.1.1 Além disso, o BB é avaliado por esta Centralizadora de forma fundamentalista, obtendo *rating* "AA" com validade até 25/02/2014.

## 7 MERCADO DE ATUAÇÃO / CADASTRO

- 7.1 Segundo o Anuário de Securitização e Financiamento Imobiliário 2013 da Uqbar<sup>2</sup>, o volume de emissões anuais de CRI, que vinha apresentando altas taxas de crescimento até 2011, sofreu uma retração em 2012, quando foram emitidos R\$ 9,59 bilhões, valor 29,3% inferior ao de 2011. Entretanto, o estoque de CRI continua crescendo pelo fato de serem títulos de longo prazo; quase dois terços dos CRI depositados em 2012 possuem vencimento entre 10 e 20 anos.
- 7.2 No ano de 2012, três novas companhias foram registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a saber: REIT, MBK e Aurea Securities. Apesar do número relativamente alto de companhias, as emissões de CRI continuam concentradas nas mãos de poucas, tendo apenas cinco delas sido responsáveis por cerca de 88,4% do total das emissões no último ano e de 86,4% do acumulado desde 1999.
- 7.3 Também em 2012, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) representou a maior categoria de investidor de CRI, com 37,4% do montante total emitido no ano. O FGTS já se apresentava como a categoria de investidor com a segunda maior participação em 2011, quando o fundo adquiriu 27,6% do total das operações.

Composição do Montante Emitido de CRI em 2012 por Classe de Investidor (%)

Classe de Investidor	%
FGTS	37,4
Pessoas Físicas	18,8
Instituições Financeiras	15,0
Fundos de Investimento	14,7
Bancos Comerciais	6,9
Entidades de previdência privada	2,3
Outros	4,9

Fonte: Uqbar – Anuário Imobiliário (2013)

<sup>2</sup> Disponível em: <http://www.uqbar.com.br/>

PA CERIS/SP 1040/13 #CONFIDENCIAL 20 fl. 5

- 7.4 Apesar das oscilações registradas em 2012 quanto ao ritmo de crescimento, o quadro geral do setor mantém sua tendência ascendente no longo prazo. Também se mantém a necessidade de uma transformação estrutural relevante na composição das fontes de financiamento imobiliário. A necessidade decorre do contexto macroeconômico de aumento na demanda por crédito imobiliário concomitantemente à perda de participação relativa da caderneta de poupança nas fontes de financiamento.
- 7.5 Como aspecto positivo do mercado, citamos a continuidade do expressivo crescimento do setor imobiliário no Brasil nos últimos anos e existência ainda de espaço para maior expansão.
- 7.6 Segundo o Anuário de Finanças Estruturadas 2013<sup>3</sup> da Uqbar, no tocante ao volume emitido de CRI em 2012 a GAIASEC ocupa a 2ª posição. No período 1999 – 2012, ela ocupa a 4ª posição, conforme quadros a seguir.

2012			
Securitizadora	Montante (R\$)	Posição	Participação (%)
RB Capital	5.047.368.410	1	52,6
Gaia	1.211.238.847	2	12,6
Brazilian Securities	1.067.683.962	3	11,1
Nova Securitização	585.635.000	4	6,1
Cibrasec	565.021.825	5	5,9
Brazil Realty	300.000.006	6	3,1
Habitasec	272.191.998	7	2,8
Polo Capital	154.102.647	8	1,6
PDG	98.046.490	9	1,0
Brasil Plural	91.000.000	10	0,9
<b>Dez Maiores</b>	<b>9.392.289.185</b>		<b>98,0</b>
<b>Total</b>	<b>9.587.069.777</b>		<b>100,0</b>

1999 - 2012			
Securitizadora	Montante (R\$)	Posição	Participação (%)
RB Capital	11.715.351.110	1	25,3
Brazilian Securities	10.982.891.344	2	23,8
Cibrasec	8.841.101.748	3	19,1
Gaia	6.046.449.100	4	13,1
PDG	2.349.886.012	5	5,1
BRC	1.117.764.963	6	2,4
BRPR	729.845.830	7	1,6
Nova Securitização	700.168.702	8	1,5
Brazil Realty	570.000.006	9	1,2
Altere	493.174.181	10	1,1
<b>Dez Maiores</b>	<b>43.546.632.996</b>		<b>94,2</b>
<b>Total</b>	<b>46.236.189.293</b>		<b>100,0</b>

- 7.7 É importante ressaltar que no 2º semestre de 2011, a GAIASEC realizou emissão de CRIs lastreados em 30.716 financiamentos habitacionais concedidos pela CAIXA, o que reforçou sua *expertise* em operações pulverizadas e fortaleceu o relacionamento entre a GAIASEC e a CAIXA. Além de ser o maior CRI do Brasil em volume, com mais de R\$ 2 bilhões, a operação envolveu créditos de todos os estados e do Distrito Federal. A emissão recebeu *rating* AA(bra) pela Fitch Ratings, equivalente ao *rating* "A" no padrão CAIXA.

<sup>3</sup> Disponível em <http://www.uqbar.com.br>

- 7.8 De acordo com as pesquisas efetuadas nos sistemas externos e corporativos CAIXA em 29/11/2013 em nome da GAIASEC, acionistas, dirigentes, cedente, coordenador líder e agente fiduciário, sob a ótica do risco de crédito, não foram encontradas restrições impeditivas à continuidade da análise. Segue quadro-resumo das pesquisas para a emissora;

GAIASEC: 07.587.384/0001-30

Apontamentos	Situação
SERASA	Nada consta
CADIN	Nada consta
CRF FGTS	CRF válida até 28/12/2013
INSS	Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros válido até 28/04/2014
SRFB/PGFN	Certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União válida até 12/01/2014
SIJUR	Nada consta
SISBACEN	Por ser empresa de capital aberto, com balanços auditados por auditores independentes, não foi exigida a autorização para pesquisa no SCR-BACEN, sendo que a análise do endividamento da empresa foi balizada em informações públicas, divulgadas em ambiente regulado segundo regulamentação específica da CVM.
CEIS	Nada consta
TST	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas válida até 27/05/2014

## 8 TRANCHES CONTRATADAS

- 8.1 O FGTS tem em carteira 02 tranches adquiridas da GAIASEC. De acordo com informação prestada pela GIFUG/SP em 19/11/2013, o quadro a seguir resume a posição atualizada das tranches contratadas.

GAIA SECURITIZADORA S.A.						
CRI	QTOE	EMPREENDIMENTO	VALOR DO CRI (emissão) (R\$)	AMORTIZAÇÃO ACUMULADA (R\$)	SALDO DEVEDOR (R\$)	COMENTÁRIO
31ª série (1110025628)*	5.117	Pulverizado	1.535.311.843,80	653.508.669,55	892.533.022,23	Início do retorno em 10/2011
22ª série (12L0018386)	288	Pulverizado	86.531.783,04	2.994.456,96	83.728.370,88	Início do retorno em 01/2013

\* Essa é a quantidade e valores subscritos pelo FGTS. Quantidade total emitida: 6.206

## 9 VIABILIDADE FINANCEIRA DA OPERAÇÃO

- 9.1 Os créditos imobiliários vinculados a emissão atendiam, na Data Base, no mínimo, às seguintes características:

- Valor Máximo dos Imóveis na Data de Contratação: Até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);
- Garantia dos Contratos de Financiamento: Alienação Fiduciária, sendo certo que esta somente será formalmente transferida por ocasião da Averbação, na ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 2.3 do Termo de Securitização, nos termos da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão;

PA CERIS/SP 1040/13 #CONFIDENCIAL 20 fl. 7

- Tipo de Imóvel: imóveis residenciais urbanos, com "habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente ou com a construção averbada na respectiva matrícula no serviço de registro de imóveis competente, de origem pulverizada pelo País;
- Financiamento original: realizado com recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo).

9.1.1 Conforme informações enviadas pelo demandante desta análise, constantes do arquivo "BB – Carteira Final 29/10/2013" e do "Relatório Síntese Gaia BB – 30/10/2013", os 1672 contratos que lastreiam a emissão do CRI possuem as seguintes características:

- Valor das obrigações da emissão: R\$ 134.992.788,82;
- Saldo da Carteira até 240 meses: R\$ 133.006.132,76;
- Saldo Devedor Referência Sênior: R\$ 125.785.049,80;
- Valor Global de Venda dos CRI: R\$ 125.785.048,62;
- Prazo médio de concessão: 257 meses;
- Prazo médio remanescente: 225 meses;
- Valor médio de venda dos imóveis: R\$ 146.396,55;
- Valor médio de financiamento dos contratos: R\$ 94.030,95;
- LTV médio dos contratos: 61,07%;
- Taxa média dos contratos: 9,39% a.a.;
- *Ratings* dos contratos:

RATING	CONTRATOS	%
A	1369	81,88%
B	297	17,76%
C	06	0,36%
TOTAL	1672	100%

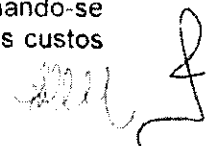
9.2 Manifestação conclusiva da securitizadora

9.2.1 A securitizadora declara no Relatório Síntese que a operação atende todas as normas e requisitos da linha de crédito para aquisição de CRI e no Manual de Fomento – Operação de CRI – Habitação, da CAIXA. Destaca também os seguintes aspectos da operação:

- Originação dos créditos de qualidade realizada pelo BB;
- Gestão dos créditos feita pelo BB;
- A carteira de créditos imobiliários residenciais possui características satisfatórias, que proporcionam boa qualidade de crédito, com destaque para o LTV médio de 61%, contratos corrigidos pela TR, baixo histórico de inadimplência e garantia de alienação fiduciária de todos os créditos;
- Retrocessão pelo Cedente, que se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a recompor todos os créditos imobiliários que, a qualquer tempo, venham a ser objeto de ação judicial que discuta a validade, eficácia, exigibilidade, valor, termos e condições e/ou garantias de tais créditos, e a recomprar os créditos imobiliários que (i) permaneçam inadimplentes por prazo igual ou superior a 35 dias a contar da respectiva primeira parcela vencida e não paga; ou que (ii) tenham sido objeto de ocorrência de eventual sinistro objeto de seguro (danos físicos ao imóvel ou morte ou invalidez permanente);



- CRI com extrema pulverização de risco, sendo que o maior devedor representa menos de 0,2% do CRI;
  - Solidez da estrutura jurídica, com patrimônio separado e padronização dos contratos lastro.
- 9.3 A Manifestação Conclusiva da Representação Regional do Agente Operador, datada de 04/11/2013, afirmou que a proposta apresentada se enquadra nas condições estabelecidas para aquisição pelo FGTS, condicionando-se à adequada solução relativa aos créditos que apresentavam percentual de financiamento acima de 90% em relação ao valor de avaliação, representando 0,16% do valor da cessão.
- 9.4 A Securitizadora providenciará a Averbação do Contrato de Cessão na matrícula de cada um dos imóveis, junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, nos termos do artigo 167, inciso II, item 21 da Lei 6.015/73, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos:
- ✓ Solicitação por parte do Agente Fiduciário dos CRI ou da Emissora em atendimento à deliberação da assembleia geral de titulares dos CRI;
  - ✓ Inadimplência da Cedente na obrigação de Recompra;
  - ✓ Intervenção, liquidação extrajudicial ou regime de administração especial temporária da Cedente.
- 9.7 Os serviços a serem desenvolvidos pelo *Servicer* na administração dos créditos imobiliários compreendem a administração e cobrança dos créditos imobiliários. Pela prestação de serviços na administração dos contratos, o *Servicer* fará jus à taxa de administração estipulada para tais serviços nos contratos de financiamento que apresentem créditos imobiliários em aberto e desde que tal remuneração seja efetivamente paga pelos devedores.
- 9.8 Os CRI serão registrados para distribuição e negociação na BM&FBOVESPA e/ou na CETIP e são distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476, em regime de melhores esforços e destinada apenas a investidores qualificados.
- 9.9 Será constituído Fundo de Reserva pelos recursos excedentes entre o recebimento dos Créditos Imobiliários e o pagamento dos CRI Seniores e o pagamento das despesas da emissão acumulados durante o prazo de carência do CRI Subordinado. O valor do Fundo de Reserva será limitado a 2% do saldo devedor dos CRI Seniores ou R\$ 200.000,00, dentre os dois, o maior.
- 9.9.1 Os recursos integrantes do Fundo de Reserva deverão ser aplicados diariamente em títulos públicos federais, para resgate a qualquer momento, e/ou certificado de depósito bancário de emissão do Banco Autorizado (BB) com liquidez diária.
- 9.10 A totalidade dos créditos imobiliários e respectivos acessórios, Fundo de Reserva e demais garantias submetidas ao Regime Fiduciário são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais.




- 9.11 Incumbe à Securitizadora gerir os créditos imobiliários vinculados à emissão por si, por seus prepostos ou por qualquer outro prestador de serviços contratado pela Securitizadora para esse fim, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.
- 9.12 Obriga-se a Securitizadora a administrar o Patrimônio Separado, manter registros contábeis independentes em relação ao Patrimônio Separado e elaborar e publicar anualmente as respectivas demonstrações financeiras.
- 9.13 Mensalmente, o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:
- a) Pagamento das despesas de emissão;
  - b) Pagamento integral dos juros referentes aos CRI Seniores, na seguinte ordem: (1º) juros vencidos (capitalizados) e não pagos, e (2º) juros vincendos no respectivo mês do pagamento;
  - c) Pagamento do principal dos CRI Seniores, relativo ao respectivo mês de pagamento;
  - d) Constituição do Fundo de Reserva, durante o período de Carência do CRI Subordinado;
  - e) Recomposição do Fundo de Reserva: após carência do CRI Subordinado, com recursos excedentes entre o recebimento dos créditos imobiliários e o pagamento dos CRI Seniores;
  - f) Pagamento integral dos juros, referentes ao CRI Subordinado, observado o período de Carência do CRI Subordinado, vincendos no respectivo mês do pagamento;
  - g) Pagamento do principal do CRI Subordinado;
  - h) Os recursos eventualmente excedentes dos créditos imobiliários, após o atendimento da ordem de pagamentos previstos acima, serão integralmente devidos aos titulares do CRI Subordinado, em igual proporção entre si, a título de Prêmio de Subordinação.
- 9.14 A operação conta com o Agente Fiduciário Pentágono S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, que terá, entre outras atribuições nesta emissão, atuar como representante dos investidores.
- 10 CONSIDERAÇÕES FINAIS
- 10.1 Para a atribuição do *rating* desta emissão de CRI, foi efetuada análise levando-se em consideração o cedente dos créditos (BB), o histórico da GAIASEC em seu mercado de atuação e junto à CAIXA, a carteira de crédito cedida e as garantias da operação.
- 10.2 O enquadramento bem como a verificação quanto aos aspectos jurídicos, de viabilidade da operação e demais trâmites pertinentes à contratação não foram objeto de análise deste documento.
- 10.3 Cabe à unidade contratante da operação a informação de quaisquer alterações nas condições ora apresentadas que possam afetar os fundamentos apresentados.

PA CERIS/SP 1040/13 #CONFIDENCIAL 20 fl. 10

- 10.4 Independente do prazo de validade desta avaliação informamos que esta Centralizadora realizará o acompanhamento da análise, com possibilidade de alteração do *rating* ora atribuído, caso verifique fatos novos e influentes que sinalizem para a modificação no desempenho da empresa em qualquer aspecto, bem como alterações nas condições operacionais ou no cenário do setor em que a empresa atua

É o nosso parecer.

  
FERNANDO FERNANDES MARTIN  
Assistente Sênior  
CERIS/SP

  
ELAINE CRISTINA ALVES DOS REIS  
Gerente de Centralizadora  
CERIS/SP



CAI/FA  
FUNDI  
FUNDI

NJ JURIR/SP 1097/13 Fgts # 10  
Consultivo e Contratual

1

São Paulo, 09 de abril de 2013.

À

Gerência de Filial FGTS São Paulo/SP

Assunto: Análise de Minuta de Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.

Ref.: CI GIFUG/SP 04/0416/13

Ementa: Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Gaia Securitizadora, de acordo com a Instrução n. 414/04 CVM.

SIJUR: 21.000.08877/13

Senhor(a) Gerente,

#### PEDIDO

- 1 Trata-se de solicitação de análise de termo de securitização de créditos imobiliários proposto pela emissora Gaia Securitizadora, de acordo com o subitem 4.2.1.6 do MN FP 174 012.

#### EXAME

- 2 A presente análise compreende os aspectos jurídicos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – TSC em epígrafe, especificamente no que tange às exigências do Anexo III da Instrução Normativa CVM nº 414/2004, com as alterações introduzidas pelas Instruções CVM nº 443/06, 446/06 e 480/09, que preconiza que as seguintes informações são obrigatórias no termo de securitização:
  - 2.1 Item 1 - Averbação do Termo de Securitização no serviço de registro de imóveis ou seu registro na instituição custodiante;
    - 2.1.1 **Verifica-se, neste ponto, inexistir previsão expressa acerca do registro do termo em apreço. Há tão-somente referência ao depósito das escrituras de CCI na Instituição Custodiante e à averbação do contrato de cessão nas matrículas dos imóveis implicados.**
  - 2.2 Item 2 - Características dos créditos imobiliários vinculados: identificação do devedor; valor nominal; imóvel a que esteja vinculado; indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado; situação do registro, matrícula e número do assentamento do ato pelo qual o crédito foi

cedido; se o imóvel objeto do crédito tem "habite-se" e se está sob regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4591/64.

**2.2.1 Nota-se que o Anexo em referência não se encontra adequadamente preenchido, de forma que cabe à área consulente a verificação de sua posterior adequação, atentando-se à discriminação de todos os elementos exigidos.**

- 2.3 Item 3 - Identificação dos CRI: qualificação da companhia securitizadora; número de ordem [emissão e série], local e data de emissão; valor nominal unitário; discriminação dos valores, da forma, local e das datas de pagamento; condições de remuneração; cláusulas de reajuste; da existência e das condições de resgate antecipado;
- 2.4 Item 4 - Declaração, pela companhia securitizadora, da instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários;
- 2.5 Item 5 - Constituição de patrimônio em separado de afetação dos créditos;
- 2.6 Item 6 - Das assembleias de beneficiários;
- 2.7 Item 7 - Forma de publicidade dos atos ou fatos de interesse dos investidores;
- 2.8 Item 8 - Existência de garantias e suas espécies, bem como de coobrigação da companhia securitizadora ou de terceiros;
- 2.9 Item 9 - Condições e procedimentos que serão seguidos para a custódia dos créditos e o controle e distribuição dos recursos gerados pelos mesmos;
- 2.10 Item 10 - Descrição das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRI, inclusive impostos diretos e indiretos;
- 2.11 Item 11 - Indicação e qualificação do agente fiduciário, com definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;
- 2.12 Item 12 - Indicação dos prestadores dos serviços de controle e cobrança dos créditos, custodiante, se for o caso, fiscal da obra e banco da conta vinculada;
- 2.13 Item 13 - Existência de classificação de risco do CRI e, se for o caso, dos garantidores, com indicação das agências classificadoras contratadas, explicitando se o serviço pode ser interrompido ou não na vigência do CRI;

**2.13.1 Constata-se, aqui, não haver tal explicitação.**

NJ JURIR/SP 1097/13 Fgts # 10

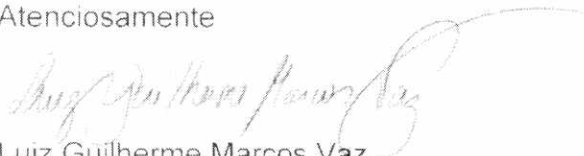
Consultivo e Contratual

- 2.14 Item 14 - No caso de emissão de CRI senior e subordinado, estabelecer as salvaguardas para os primeiros, de forma clara e objetiva;
- 2.15 Item 15 - Declaração da companhia securitizadora, do agente fiduciário e, se for o caso, da instituição líder da oferta pública de distribuição dos CRI, derivadas do dever de diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pelo ofertante no Prospecto e no TSC.

**CONCLUSÃO**

- 3 Dessa forma, ressalvados os apontamentos acima (relativamente aos itens 1, 2 e 13 da Instrução Normativa CVM 414/2004), a minuta do TSC apresentada atende às exigências de tal norma.

Atenciosamente



Luiz Guilherme Marcos Vaz

OAB 331188 JURIR/SP  
Contratos e Pareceres

<b>DATA: 20/12/2013</b>		<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS</b>			<b>Nº: BS-45</b>	
1ª Via		<b>CRI SENIORES</b>				
Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, firmado em <b>29 de outubro de 2013</b> , entre a Emissora, abaixo identificada, e a <b>Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</b> , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, referente aos CRI da 45ª e da 46ª Séries da 4ª Emissão da Emissora ("Termo").						
<b>EMISSIONA</b>						
Emissora:		<b>Gaia Securitizadora S.A.</b> , companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social.				
<b>COORDENADOR LÍDER</b>						
Coordenador Líder:		<b>BB - BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b> , instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 105, 36º andar, CEP 20.031-923, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, neste ato representada na forma do seu estatuto social.				
<b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
<b>Dados da Emissão</b>			<b>Série</b>	<b>Qtd.</b>	<b>Valor Nominal Unitário</b>	<b>Valor Total da Série</b>
<b>Local</b>	<b>Data</b>	<b>Emissão</b>			<b>R\$</b>	<b>R\$</b>
São Paulo – SP	<i>Emissão:</i> 29/10/2013; <i>Encimimento Final:</i> 10/10/2033	4ª	45ª (Sênior) - 13J0119962	419 (quatrocentos e dezenove)	R\$ 300.202,98 (trezentos mil, duzentos e dois reais e noventa e oito centavos), na Data da Emissão.	R\$ 125.785.048,62 (cento e vinte e cinco milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, quarenta e oito reais e sessenta e dois centavos), na Data da Emissão.
<b>FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI SENIORES</b>						
<b>AMORTIZAÇÃO</b>		<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</b>			<b>TAXA DE JUROS EFETIVA</b>	
Prazo de Amortização: 7.286 (sete mil, duzentos e oitenta e seis) dias, a partir da Data de Emissão.		Os CRI serão atualizados monetariamente pelo Índice de Remuneração Básica dos Depósitos de Poupança, atualmente representado pela variação da Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("TR"). Caso a TR seja extinta, como índice substituto será adotado o índice que vier a ser aplicado a remuneração básica dos depósitos de poupança.			A taxa efetiva dos CRI Seniores será de 6,38% (seis inteiros e trinta e oito centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dia. A Emissora pagará mensalmente, todo dia 10 (dez), aos Investidores dos CRI Seniores, a Remuneração, por meio da BM&FBOVESPA e/ou da CETIP, observado o disposto nos itens 3.4.1 e 3.4.4.1. do Termo, em conjunto com a amortização mensal do principal, quando for o caso, de acordo com o fluxo financeiro estabelecido na Tabela Vigente do Termo.	
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
Lastro:		Créditos correspondentes aos saldos dos Contratos de Financiamento, que compreendem principal, atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios, inclusive as Alienações Fiduciárias e demais garantias.				
Forma:		Escritural				
Garantias:		Foram constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão, vinculadas aos CRI Seniores: a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos, com nomeação do Agente Fiduciário; b) Fundo de Reserva; c) Subordinação do CRI Juniores aos CRI Seniores; d) Alienação fiduciária dos imóveis, sujeita à averbação da Escritura de Cessão.				
Agente Fiduciário:		Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	CNPJ/MF:	17.343.682/0001-38		
Data do Termo de Securitização:		29/10/2013	Data do registro na CETIP	11/12/2013		
<b>QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR</b>						
Nome, ou Denominação Social:				CPF/MF, ou CNPJ/MF:		
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL				00.360.305/0001-04		
Endereço:			Nº			
SBS QUADRA 4 BLOCO A LOTE PRESI/GECOL 21 ANDAR			3/4			
BAIRRO: ASA SUL		Cidade:	UF:	País:		
CEP: 70.092-900		BRASÍLIA	DF	Brasil		
Representante Legal: Fabio Ferreira Cleto			RG: 18.400.000-2 SSP/SP		Tel.: (61) 3206-9168	

CRI SUBSCRITOS		
QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR CRI	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
419 (quatrocentos e dezenove)	R\$ 300.595,79	R\$ 125.949.636,01

#### FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRI Seniores serão subscritos e integralizados em moeda corrente nacional, à vista, através da BM&FBOVESPA e/ou da CETIP.

#### ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor, neste ato, declara para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo, o qual foi firmado com fundamento no artigo 8º da Lei nº 9.514, de 21 de novembro de 1997, em caráter irrevogável e irretroatável, na data de 29 de outubro de 2013, referente aos CRI da 45ª e 46ª Séries da 4ª Emissão da Emissora.

O Subscritor declara ainda que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI Seniores, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo, o qual o Subscritor declara ter recebido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI Seniores, e que tem ciência de que:

- na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- os CRI não contam com coobrigação da Emissora, razão pela qual o pagamento das obrigações deles decorrentes dependerá, exclusivamente, (i) da regularidade com que forem pagas as obrigações assumidas pelos Devedores dos Contratos de Financiamento, (ii) da execução da Recompra e/ou (iii) da execução das Garantias que integram o Patrimônio Separado;
- os Créditos Imobiliários e suas garantias, sob Regime Fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- os Créditos Imobiliários e suas Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- face à instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, o Subscritor declara ainda estar de acordo com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, CNPJ/MF nº 17.343.682/0001-38, para atuar na qualidade de Agente Fiduciário da presente Emissão;
- a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios e principal em relação aos CRI Subordinados, de acordo com a ordem de prioridade nos pagamentos estabelecida nas cláusulas 3.5 e 3.6 do Termo;
- a oferta dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados foi realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e a Instrução CVM 414;
- a Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476;
- em cumprimento do artigo 7º da Instrução CVM 476, (i) a Oferta não foi registrada na CVM e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476;
- o Subscritor dos CRI é Investidor qualificado nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476/2009;
- a Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/2009, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução, de modo que a Oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- os CRI Seniores e os CRI Subordinados estão sendo colocados junto aos investidores pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos previstos no Contrato de Distribuição;
- os CRI ora subscritos somente serão negociados após a obtenção do registro dos CRI junto à BM&FBOVESPA e /ou à CETIP e a formalização do Contrato de Prestação de Serviços e Cobrança, para a gestão dos Créditos Imobiliários;
- os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor; e
- decorrido o prazo de 90 (noventa) dias a que se refere o item (j) acima, os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976, e da Instrução CVM 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

São Paulo – SP, 20 de dezembro de 2013.

  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL / Subscritor

Fabio Ferreira Cieto

Vice Presidente de Fundos de Governo e Loterias

GAIA SECURITIZADORA S.A. / Emissora

João Paulo dos Santos Pacifico

Diretor

Fernanda Mazzonetto

Diretora

Testemunha:

Nome:

CPF/MF:

Testemunha:

Nome:

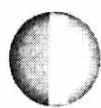
CPF/MF:



---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA  
45ª E DA 46ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA**



**GAIASEC**

Securitização imobiliária

**CEDENTE**



**COORDENADOR LÍDER**



**VALOR TOTAL DE EMISSÃO**

**R\$ 134.992.788,82**

---

## ÍNDICE

<u>CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES</u> .....	4
<u>CLÁUSULA SEGUNDA - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</u> .....	13
<u>CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI E SUA NEGOCIAÇÃO</u> .....	18
<u>CLÁUSULA QUARTA - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO</u> .....	32
<u>CLÁUSULA QUINTA - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO</u> .....	33
<u>CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA</u> .....	34
<u>CLÁUSULA SÉTIMA - DO AGENTE FIDUCIÁRIO</u> .....	39
<u>CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</u> .....	45
<u>CLÁUSULA NONA - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS</u> .....	45
<u>CLÁUSULA DEZ – DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO</u> .....	49
<u>CLÁUSULA ONZE - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO</u> .....	50
<u>CLÁUSULA DOZE - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO</u> .....	50
<u>CLÁUSULA TREZE – DOS FATORES DE RISCO</u> .....	52
<u>CLÁUSULA CATORZE – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS</u> .....	64
<u>CLÁUSULA QUINZE – DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS</u> .....	66

2

## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização" ou "Termo"), na qualidade de emissora:

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, neste ato representada na forma de seu estatuto social (adiante designada simplesmente como "Securitizadora" ou "Emissora"); e

Na qualidade de agente fiduciário:

**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 04, Sala 514, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário") (adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Banco do Brasil, conforme adiante definido, financiou certas pessoas físicas ("Devedores"), na aquisição de determinados Imóveis, conforme adiante definido, por meio da celebração de contratos de financiamento para aquisição de imóvel residencial com alienação fiduciária em garantia;
- (ii) em razão do previsto nos Contratos de Financiamento, os Devedores comprometeram-se a efetuar os pagamentos dos Créditos Imobiliários, conforme adiante definido, ao Banco do Brasil;
- (iii) o Banco do Brasil cedeu os Créditos Imobiliários à Emissora, por meio do Contrato de Cessão, conforme adiante definido;

2

(iv) os Créditos Imobiliários estão representados por CCI, conforme adiante definido, emitidas pela Emissora por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI, conforme abaixo definida, com a Instituição Custodiante, abaixo definida;

(v) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

Firmam o presente Termo, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª Série e da 46ª Série, todas da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e demais normativos legais e regulamentares aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas (“Emissão”).

A Emissão foi autorizada pela Assembleia Geral Extraordinária e pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 11 de março de 2009, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná em 28 de Abril de 2009, sob o número 20091582245 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35.300.369.149, em sessão de 1º de junho de 2011.

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando grafados com maiúscula no corpo deste Termo:

“Agência de Classificação de Risco” ou “Agência de Rating”: Agência de Classificação de Risco contratada para análise de classificação de risco dos CRI Seniores, ou quem a suceder;

“Agente Fiduciário”: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada;

“Alienação Fiduciária”: Garantia real constituída pelos Devedores, através da qual estes transferiram, com escopo de garantia, à Cedente, a propriedade fiduciária dos Imóveis vinculados aos Contratos de Financiamento:



“Amortização Antecipada”: Conforme definida no item 6.4 deste Termo;

“Banco Autorizado”: Banco do Brasil;

“BM&FBOVESPA”: BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

“CCI”: Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro, sem garantia real, representativas dos respectivos Créditos Imobiliários, com exceção da Alienação Fiduciária, observadas as limitações descritas na Escritura de Emissão;

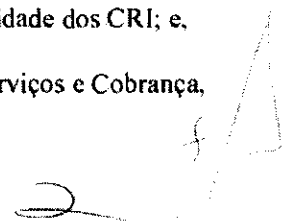
“Cedente”, “Originador” ou “Banco do Brasil”: Banco do Brasil S.A., instituição financeira, constituída sob a forma de sociedade anônima aberta, de economia mista, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco G, 18º andar, Asa Sul, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91;

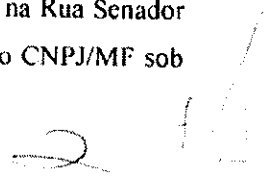
“Cessão de Créditos” ou “Contrato de Cessão”: Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrada entre a Cedente e a Securitizadora, em 29 de outubro de 2013, mediante a qual foram cedidos à Securitizadora todos os Créditos Imobiliários. O Contrato de Cessão está sujeito às Condições Resolutivas;

“CETIP”: CETIP S.A. - Mercados Organizados;


“Condições Precedentes”: Nos termos do Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será pago à Cedente uma vez satisfeitas, cumulativamente, as seguintes condições:

- (i) Obtenção do registro dos CRI junto à BM&FBOVESPA e /ou à CETIP;
- (ii) Emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI; e,
- (iii) formalização do Contrato de Prestação de Serviços e Cobrança, para a gestão dos Créditos Imobiliários;



- “Condições Resolutivas”: Nos termos do Contrato de Cessão, constituem-se condições resolutivas da cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 127 do Código Civil, a ausência de: (i) subscrição dos CRI no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da Data Base; (ii) integralização dos CRI no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da Data Base; ou (iii) pagamento do Valor da Cessão, pela Emissora à Cedente, em até 1 (um) dia útil após a integralização dos CRI;
- “Conta Centralizadora”: Conta corrente nº 6267-7, mantida na Agência 3222-0 do Banco do Brasil (Banco 001), de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos, bem como onde ficarão depositados os recursos do Fundo de Reserva, que integra o respectivo Patrimônio Separado do patrimônio da Securitizadora, vinculada única e exclusivamente à emissão dos CRI;
- “Contrato de Distribuição”: Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Subscrição da 45ª e da 46ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A., celebrado em 29 de outubro de 2013, entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, para a distribuição dos CRI;
- “Contrato de Prestação de Serviços e Cobrança”: Contrato de Prestação de Serviços de Administração e Cobrança de Créditos Imobiliários firmado entre a Securitizadora e o *Servicer* em 29 de outubro de 2013;
- “Contratos de Financiamento”: Contratos de financiamento firmados entre a Cedente e os Devedores para aquisição de imóveis residenciais, com alienação fiduciária em garantia e taxa de juros definida nos respectivos Contratos de Financiamento;
- “Coordenador Líder”: BB-Banco de Investimento S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 105, 36º andar, CEP 20.031-923, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.933.830/0001-30;
- 

- “Créditos Imobiliários”: Créditos correspondentes aos saldos dos Contratos de Financiamento, que compreendem principal, atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como, os respectivos acessórios, inclusive as Alienações Fiduciárias e demais garantias. Não integram os Créditos Imobiliários: (i) quaisquer valores decorrentes dos Contratos de Financiamento pagos pelos Devedores em data anterior à Data Base; (ii) quaisquer valores decorrentes dos Contratos de Financiamento vencidos até a Data Base, exclusive, e não pagos em data anterior à Data Base; (iii) as Taxas de Administração pagas pelos Devedores; e (iv) os prêmios de Seguro;
- “CRI Seniores”: Títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 45ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora, emitidos sob a forma escritural, com preferência nas amortizações de principal e pagamento de juros em relação ao CRI Subordinado, na forma e condições estabelecidas neste Termo;
- “CRI Subordinado”: Título de crédito nominativo, de livre negociação, integrante da 46ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora, emitido sob a forma escritural, subordinado à amortização de principal e pagamento de juros dos CRI Seniores, na forma e condições estabelecidas neste Termo. Adicionalmente, os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após a ordem de pagamentos prevista nos subitens 3.4.1. (Pagamento *Pro Rata*) e 3.4.4. (Pagamento Sequencial), serão devidos e pagos integralmente aos titulares do CRI Subordinado, a título de Prêmio de Subordinação;
- “CRI”: Quando referidos em conjunto, o CRI Subordinado e os CRI Seniores;
- “CVM”: Comissão de Valores Mobiliários;
- “Data Base”: A data de 14 de outubro de 2013;



"Data de Emissão":

A data de 29 de outubro de 2013;

"Despesas da Emissão":

Despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado e comissões para fins deste Termo são as seguintes, e deverão ser pagas na ordem ora estabelecida: (a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado; (b) despesas com a contratação da Securitizadora, do *Servicer*, advogados e empresas especializadas em cobranças, empresas de avaliação de imóveis e de engenharia, e outras despesas necessárias ao processo de retomada dos Imóveis e/ou de execução e cobrança dos Créditos Imobiliários, bem como as despesas relacionadas a publicações legais; (c) despesas com empresas e autarquias envolvidas na operação, tais como BM&FBOVESPA e CBLIC, ANBIMA, CETIP, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante e Agência de *Rating*, incluindo, mas não se limitando a, todos os custos com o registro das CCI; (d) despesas com registros dos Documentos da Operação (definidos adiante) nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou nos Registros de Imóveis, conforme aplicável; (e) despesas com a Averbção do Contrato de Cessão nas matrículas dos Imóveis, sempre que ocorrerem as hipóteses previstas no item 2.3.1. deste Termo; (f) despesas relacionadas ao comissionamento previsto no Contrato de Distribuição; (g) despesas decorrentes de procedimentos de cobrança administrativa realizados pelo *Servicer*, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços e Cobrança, e de consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Emissora (caso necessário, na hipótese de inadimplemento da obrigação de recompra do crédito por parte da Cedente nos termos do Contrato de Cessão), nos termos da Lei 9.514/1997; e (h) quaisquer outras despesas relacionadas aos Créditos Imobiliários, à oferta e à Emissão dos CRI;

"Devedor(es)":

Pessoa(s) física(s) devedora(s) e eventuais co-devedores, de acordo com a respectiva composição de renda dos Contratos de

2



2.5.1.1. Ainda nos termos do Contrato de Cessão, o Originador ficou obrigado a entregar os Documentos Comprobatórios à Emissora, no local por esta indicado, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do recebimento de notificação expressa neste sentido e no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento pelo Originador dos Documentos Comprobatórios entregues por agente externo. O prazo acima poderá ser razoavelmente prorrogado em função do número de Créditos Imobiliários objeto de solicitação pela Emissora ou diminuído caso a Emissora precise dos Documentos Comprobatórios para atendimento de alguma determinação judicial, de autoridade governamental ou, ainda, para responder a alguma notificação extrajudicial que lhe for endereçada, na hipótese do prazo para resposta ser inferior ao previsto nesta cláusula.

2.5.2. Conforme previsto na Cláusula Quinta do Contrato de Prestação de Serviços e Cobrança, pela prestação de serviços na administração dos contratos o *Servicer* fará jus à Taxa de Administração estipulada para tais serviços nos Contratos de Financiamento que apresentem Créditos Imobiliários em aberto e desde que tal remuneração seja efetivamente paga pelos Devedores. No mesmo sentido, o *Servicer* também fará a retenção, sobre os pagamentos dos Créditos Imobiliários, de valores relativos aos atos de administração extraordinária dos Créditos Imobiliários, conforme indicados na Cláusula 3.2.2 do Contrato de Prestação de Serviços e Cobrança.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI E SUA NEGOCIAÇÃO**

3.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I, são emitidos os CRI que integram a 45ª e 46ª séries da 4ª Emissão e que possuem as seguintes características de emissão:

- a. “Total de Recursos vinculados à Emissão”: R\$ 134.992.788,82 (cento e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e dois mil, setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e dois centavos);
- b. “Valor Total da Emissão”: R\$ 134.992.788,82 (cento e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e dois mil, setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e dois centavos);



Imobiliário, fornecerá, na qualidade de mandatária da Emissora, a autorização para levantamento da Alienação Fiduciária, em favor de cada um dos Devedores que procederem a qualquer momento à liquidação do financiamento imobiliário, no prazo de até 30 (trinta) dias da referida liquidação, sendo certo que nestas hipóteses a Cedente deverá comunicar a Emissora da liquidação mediante relatório mensal a ser enviado até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

2.3.4 Os custos decorrentes da Averbação do Contrato de Cessão, compreendendo, mas não se limitando a, os emolumentos devidos aos Serviços de Registro de Imóveis competentes, serão integralmente suportados pelo Patrimônio Separado.

2.3.5 A Cedente assumiu, no Contrato de Cessão, a responsabilidade por toda e qualquer situação que impeça a Averbação do Contrato de Cessão, e que dela dependa, obrigando-se a formalizar, por iniciativa própria ou por solicitação da Emissora, todo e qualquer instrumento necessário à efetivação da referida Averbação do Contrato de Cessão, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis da solicitação da Emissora.

2.4. Os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros definida nos respectivos contratos e atualizados monetariamente de acordo com o índice, a variação e a periodicidade definidos nos Contratos de Financiamento. A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários e a cobrança extrajudicial serão realizadas pelo *Servicer*.

2.5. Os serviços a serem desenvolvidos pelo *Servicer* na administração dos Créditos Imobiliários compreendem a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, de acordo com os termos, condições e forma estabelecidos no Contrato de Prestação de Serviços e Cobrança.

2.5.1. Conforme o estabelecido nos itens 7.1 e seguintes do Contrato de Cessão, o Originador ficou responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios"). O Originador deverá guardar toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da contratação dos serviços pela Emissora, pelo prazo, considerando o mais longo dos seguintes prazos (i) exigido por lei; ou (ii) de 5 (cinco) anos até o pagamento integral dos Financiamentos Imobiliários, exceto quando a Emissora solicitar a devolução da documentação ou sua entrega a terceiros.

2

- xi) Condições Resolutivas: Constitui-se condição resolutiva das CCI, nos termos do Art. 127 do Código Civil, a ocorrência de quaisquer das Condições Resolutivas;
- xii) Amortização Antecipada: As CCI são passíveis de amortização antecipada, total ou parcial, nas seguintes hipóteses: (a) em caso de pré-pagamento, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, por parte dos Devedores, observado o disposto nos Contratos de Financiamento; (b) caso haja Recompra por parte do Banco do Brasil; (c) nos casos em que ocorrer a venda de Imóveis retomados em razão da execução extrajudicial ou judicial, conforme o caso, da Alienação Fiduciária;
- xiii) Ausência de Garantia Real: As CCI representativas dos respectivos Créditos Imobiliários são emitidas sem garantia real, nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro, de forma que a Alienação Fiduciária não está automaticamente vinculada às CCI.

2.3.1 Averbação do Contrato de Cessão: A Securitizadora providenciará a Averbação do Contrato de Cessão na matrícula de cada um dos Imóveis, junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, nos termos do Art. 167, inciso II, item 21 da Lei nº 6.015/73, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ("Averbação"):

- a) solicitação por parte do Agente Fiduciário dos CRI ou da Emissora em atendimento à deliberação da assembleia geral de titulares dos CRI, nos casos previstos nos itens "b" e "c" abaixo;
- b) inadimplência da Cedente na obrigação de Recompra, nos termos dos itens 3.4 e 3.5 do Contrato de Cessão; ou,
- c) intervenção, liquidação extrajudicial ou regime de administração especial temporária da Cedente.

2.3.2 A partir da Averbação do Contrato de Cessão, a Securitizadora estará formalmente sub-rogada em todos os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária que pesa sobre os Imóveis.

2.3.3 Enquanto não efetivada a Averbação, a Cedente, embora não mais titular do Crédito

2

Brasileiro de Poupança e Empréstimo).

2.3. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários tem as seguintes características:

- i) Quantidade de CCI: Foram emitidas 1672 (um mil seiscentos e setenta e duas) CCI, as quais representarão, cada uma, a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários.
- ii) Valor Total das CCI: O valor dos Créditos Imobiliários de titularidade da Emissora representados pelas CCI, na Data Base, é de R\$ R\$ 134.992.788,82 (cento e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e dois mil, setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e dois centavos), ou seja, o Valor Total da Dívida;
- iii) Tipo: As CCI são integrais, representativas da totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários;
- iv) Forma: As CCI são emitidas sob a forma escritural;
- v) Série e Número: As CCI terão os números e integrarão a série seguintes: (i) Número: 001 a 1672; (ii) Série: BB02;
- vi) Sistema de Negociação: Para negociação, as CCI serão registradas na BM&FBOVESPA e/ou na CETIP;
- vii) Custódia: A Escritura de Emissão de CCI será custodiada na Instituição Custodiante, que será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI na BM&FBOVESPA e/ou na CETIP, conforme o caso;
- viii) Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento de cada um dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão especificados no Anexo I.
- ix) Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI deverão ser pagos pelos Devedores no local e na forma estabelecida nos Contratos de Financiamento;
- x) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: A identificação dos Imóveis, com a indicação da respectiva matrícula no Serviço de Registro de Imóveis, competente é aquela constante dos Anexo I da Escritura de Emissão de CCI;



milhões, novecentos e noventa e dois mil, setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e dois centavos).

2.1.2. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo foram cedidos pelo Originador à Securitizadora, com coobrigação por parte do Originador representada pelo compromisso de Recompra, pelo preço total de R\$ R\$ 134.992.788,82 (cento e trinta e quatro milhões novecentos e noventa e dois mil setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e dois centavos), nos termos do Contrato de Cessão.

2.1.3. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo encontram-se representados por CCI, emitidas pela Securitizadora sob a forma escritural, na forma da Lei n.º 10.931/04.

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

2.2. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação dos Devedores, valores nominais e Imóveis a que estão vinculados, indicação e condições pertinentes ao respectivo Cartório de Registro Imóveis estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, o qual fica fazendo parte integrante deste Termo.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo atendem, na Data Base, no mínimo, às seguintes características:

- a) Valor Máximo dos Imóveis na Data de Contratação: Até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);
- b) Garantia dos Contratos de Financiamento: Alienação Fiduciária, sendo certo que esta somente será formalmente transferida por ocasião da Averbação, abaixo definida, na ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 2.3 deste Termo e de acordo com o procedimento explicitado na referida Cláusula 2.3, nos termos da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão;
- c) Tipo de Imóvel: imóveis residenciais urbanos, com "habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente ou com a construção averbada na respectiva matrícula no serviço de registro de imóveis competente, de origem pulverizada pelo País; e
- d) Financiamento original: realizado com recursos do SBPE (Sistema



do modelo previsto Anexo V ao presente Termo de Securitização, relativo aos Créditos Imobiliários retrocedidos no trimestre encerrado;

“TR”:

Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil;

“Valor da Cessão”:

Após o atendimento das Condições Precedentes, a Securitizadora pagará à Cedente, pela Cessão dos Créditos, a importância de R\$ 134.992.788,82 (cento e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e dois mil, setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e dois centavos), relativa ao Valor Total da Dívida dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Securitização, vencíveis a partir de 14 de outubro de 2013, inclusive. O Valor da Cessão dos Créditos será pago com recursos oriundos da integralização da totalidade dos CRI, sendo que parte do Valor da Cessão poderá ser paga mediante dação em pagamento de CRI Subordinado, nos termos da cláusula segunda do Contrato de Cessão;

“Valor Total da Dívida”:

O valor total da dívida decorrente dos Créditos Imobiliários na Data Base, vencíveis a partir da Data Base, inclusive, conforme estabelecidos no item 1.1 do Contrato de Cessão, no montante de R\$ 134.992.788,82 (cento e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e dois mil, setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e dois centavos).

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. A Emissão foi autorizada pela Assembleia Geral Extraordinária e pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 11 de março de 2009, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná em 28 de Abril de 2009, sob o número 20091582245 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35.300.369.149, em sessão de 1º de junho de 2011.

2.1.1. O Valor Total da Dívida dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização, apurado na Data Base, é de R\$ R\$ 134.992.788,82 (cento e trinta e quatro



termos do Art. 9º da Lei 9.514/97;

“Securitização”: Operação pela qual os Créditos Imobiliários adquiridos pela Securitizadora são expressamente vinculados à emissão de CRI, mediante Termo de Securitização, lavrado pela Securitizadora e registrado junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 9.514/97;

“Seguradora”: Companhia de Seguros Aliança do Brasil, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Manoel da Nóbrega, nº 1.280, 8º e 9º andares, CEP 04.001-004, inscrita no CNPJ sob o nº 28.196.889/0001-43, ou outra que vier a substituí-la;

“Seguro(s)”: Quando mencionados em conjunto, o DFI e o MIP;

“Servicer”: O Banco do Brasil, quando na qualidade de contratado para exercer os serviços descritos no Contrato de Prestação de Serviços e Cobrança;

“Taxa(s) de Administração”: Tarifas paga pelos Devedores referente à administração ordinária dos Créditos Imobiliários, juntamente com as parcelas dos Créditos Imobiliários, definida nos Contratos de Financiamento;

“Termo de Securitização” ou “Termo”: O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

“Termo de Retrocessão”: Nos termos do item “ii” da cláusula 3.4.3 do Contrato de Cessão, e não obstante o disposto no item 3.4.2 do Contrato de Cessão, a transferência dos Créditos Imobiliários objeto de retrocessão será objeto de relatório a ser enviado mensalmente pela Emissora ao Cedente e será formalizada mediante assinatura, até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao mês de encerramento de cada trimestre civil, de “Termo de Retrocessão de Créditos”, nos moldes



- "MIP":** Seguro de morte e invalidez permanente, contratado pelos Devedores e eventuais co-devedores, de acordo com a respectiva composição de renda, junto à Seguradora, tendo como beneficiário o Originador;
- "Pagamento Pro Rata":** Conforme definido no item 3.4.1 deste Termo;
- "Pagamento Sequencial":** Conforme definido no item 3.4.4 deste Termo;
- "Patrimônio Separado":** Totalidade dos Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias submetidos ao Regime Fiduciário, incluindo a Conta Centralizadora, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;
- "Preço de Integralização":** O preço de integralização dos CRI será o valor correspondente ao valor nominal unitário atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da sua efetiva integralização;
- "Recompra":** Obrigação do Banco do Brasil de, observadas as condições estipuladas nas cláusulas 3.4 e 3.5 do Contrato de Cessão, recomprar os Créditos Imobiliários que (i) não atendam por qualquer motivo às declarações contidas nos itens 3.2 e 3.3 do Contrato de Cessão, ou que venham a ser objeto de ação judicial que discuta a validade, eficácia, exigibilidade, valor, termos e condições e/ou garantias de tais Créditos Imobiliários; (ii) permaneçam inadimplentes por prazo igual ou superior a 35 (trinta e cinco) dias a contar da respectiva primeira parcela vencida e não paga; ou (iii) tenham sido objeto de ocorrência de sinistro objeto do Seguro;
- "Regime Fiduciário":** Regime Fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos





e que se encontram alienados fiduciariamente em favor do Banco do Brasil;

“Instituição Custodiante”: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada;

“Instrução CVM 28”: Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983;

“Instrução CVM 400”: Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2.003;

“Instrução CVM 409”: Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2.004;

“Instrução CVM 414”: Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004;

“Instrução CVM 476”: Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2.009;

“Investidores”: Os titulares dos CRI;

“Investidores Qualificados”: Os CRI serão colocados com esforços restritos, em oferta destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476 e do artigo 109 da Instrução CVM 409, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM 409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta com esforços restritos, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

“Lei 10.931/04”: Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004;

“Lei 6.404/76”: Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976;

“Lei 9.514/97”: Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997;

Financiamento, e que seja(m) a(s) responsável(is) pelo pagamento dos Créditos Imobiliários;

“DFI”: Seguro de Danos Físicos aos Imóveis, contratado originalmente pelos Devedores e eventuais co-devedores, de acordo com a respectiva composição de renda, junto à Seguradora, tendo como beneficiário o Originador;

“Dia Útil”: Qualquer dia que não seja feriado nacional, sábado ou domingo;

“Documentos da Operação”: Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão de CCI, este Termo de Securitização, o Contrato de Prestação de Serviços e Cobrança e o Contrato de Distribuição;

“Emissora” ou “Securitizadora”: Gaia Securitizadora S.A., acima qualificada;

“Escritura de Emissão de CCI”: Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real e sob a Forma Escritural, celebrada entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, em 29 de outubro de 2013;

“Fundo de Reserva”: Fundo constituído por recursos depositados na Conta Centralizadora, e que poderá ser utilizado para pagamento de quaisquer obrigações do Patrimônio Separado que não possam ser cumpridas em razão da indisponibilidade momentânea de recursos no caixa do Patrimônio Separado. Os recursos integrantes do Fundo de Reserva deverão ser aplicados em títulos públicos federais, para resgate a qualquer momento e/ou certificado de depósito bancário de emissão do Banco Autorizado com liquidez diária. O Fundo de Reserva será constituído conforme cláusulas 3.2 e 3.4.1.1 deste Termo;

“Imóveis”: Imóveis residenciais urbanos adquiridos pelos Devedores com os recursos oriundos dos seus respectivos Contratos de Financiamento,



- c. “Valor Total de CRI Seniores”: R\$ 125.785.048,62 (cento e vinte e cinco milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, quarenta e oito reais e sessenta e dois centavos);
- d. “Valor Total de CRI Subordinado”: R\$ 9.207.740,20 (nove milhões, duzentos e sete mil, setecentos e quarenta reais e vinte centavos);
- e. “Quantidade de CRI Seniores”: 419 (quatrocentos e dezenove);
- f. “Quantidade de CRI Subordinado”: 1 (um);
- g. “Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores”: R\$ 300.202,98 (trezentos mil, duzentos e dois reais e noventa e oito centavos), na Data da Emissão;
- h. “Valor Nominal Unitário do CRI Subordinado”: R\$ 9.207.740,20 (nove milhões, duzentos e sete mil, setecentos e quarenta reais e vinte centavos), na Data da Emissão;
- i. “Data e Local da Emissão”: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 29 de outubro de 2013, em São Paulo;
- j. “Prazo da Emissão dos CRI Seniores”: 7.260 (sete mil, duzentos e sessenta) dias, a partir da Data de Emissão;
- k. “Prazo da Emissão do CRI Subordinado”: 10.608 (dez mil, seiscentos e oito) dias, a partir da Data de Emissão;
- l. “Vencimento dos CRI Seniores”: 14 de setembro de 2033;
- m. “Vencimento do CRI Subordinado”: 14 de novembro de 2042;
- n. “Carência do CRI 10 (dez) meses, a partir da Data de Emissão;

2

Subordinado:

o. "Atualização Monetária":

Os saldos dos CRI serão atualizados monetariamente pelo Índice de Remuneração Básica dos Depósitos de Poupança, atualmente representado pela variação da TR. Caso a TR seja extinta, como índice substituto será adotado o índice que vier a ser aplicado a remuneração básica dos depósitos de poupança;

p. "Periodicidade da Atualização Monetária":

O cálculo da Atualização Monetária será feito mensalmente, todo 14º (décimo quarto) dia ("Data de Apuração Mensal"), sempre tomando por base a TR do primeiro dia de cada mês;

q. "Cálculo da Atualização Monetária":

$$SDa = SD \times C + I. \text{ em que:}$$

SDa = Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Valor Nominal de emissão ou após incorporação de juros ou da última amortização, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

I = Valor unitário dos juros do período e não pagos;

C = Fator da TR utilizada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left[ \left( \frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dur}} \right], \text{ em que:}$$

TR<sub>k</sub> = Taxas Referenciais (TR) com apurações mensais com base no "dia" 1º de cada mês, divulgadas pelo Banco Central do Brasil, referente ao mês anterior à próxima data de

pagamento ou incorporação de juros, se houver;

$dut$  = Número de dias corridos existentes entre a data de emissão ou Data de Apuração Mensal anterior exclusive e a próxima Data de Apuração Mensal inclusive.

$dup$  = Número de dias corridos entre a data de emissão ou Data de Apuração Mensal anterior exclusive e a data de atualização inclusive;

r. “Taxa de Juros Efetiva”:

Taxa efetiva dos CRI Seniores, que será de 6,38% (seis inteiros e trinta e oito centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos (“Remuneração dos CRI Seniores”) e taxa efetiva de 9,74% (nove inteiros e setenta e quatro centésimos) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias para o CRI Subordinado, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos (“Remuneração do CRI Subordinado”) e, em conjunto com a Remuneração dos CRI Seniores, “Remuneração”);


s. “Cálculo dos juros”:

$$J = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1), \text{ em que:}$$

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

$SDa$  = Conforme definido acima.

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



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

$i = 6,38\%$  (seis inteiros e trinta e oito centésimos por cento), efetiva, ao ano para os CRI Seniores e  $9,74\%$  (nove inteiros e setenta e quatro centésimos), efetiva, ao ano para o CRI Subordinado.

$dcp$  = Número de dias corridos entre a data de emissão ou a última Data de Apuração Mensal ou incorporação de juros exclusive e a data de apuração inclusive.

$dct$  = Número de dias corridos existentes entre última Data de Apuração Mensal exclusive e a próxima Data de Apuração Mensal inclusive.

t. “Cálculo de Amortização”:

$$AM_i = [SDa \times (Ta)] , \text{ em que:}$$

$AM_i$  = Valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

$SDa$  = conforme definido acima.

$Ta$  = Taxa fixa definida para a amortização do principal, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com os percentuais constantes da Tabela Vigente.

u. “Tabela Vigente”:

A Tabela Vigente inicialmente será a tabela descrita no Anexo II e poderá ser alterada pela Securitizadora em função das Amortizações Antecipadas, dos Resgates Antecipados (conforme definido no item 3.6) parciais e de alterações nas datas de pagamento da remuneração e do principal dos CRI, nos termos do presente Termo. A Securitizadora



disponibilizará mensalmente ao Agente Fiduciário a Tabela Vigente de cada série dos CRI, ajustando-as aos eventos da carteira de crédito, até o dia 20 (vinte) de cada mês. O Agente Fiduciário deverá publicar mensalmente a Tabela Vigente em sua página na internet ([www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)) para acompanhamento dos investidores dos CRI.

v. "Prêmio de Subordinação":

O Prêmio de Subordinação respeita a prioridade do Pagamento *Pro Rata* e será calculado da seguinte forma:

$$Ps_i = VR_i - Despesas - J_{i,Sen} - AM_{i,Sen} - CFundo - RFundo - J_{i,Sub} - AM_{i,Sub}$$

Psi = Prêmio de Subordinação do CRI Subordinado, da i-ésima parcela. Valor em reais, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

Vri = Valor dos Créditos Imobiliários recebidos entre o dia 01 (um), inclusive, de um mês antes ao do próximo pagamento até o dia 01 (um), exclusive, do mês do pagamento;

Despesas= Despesas do Patrimônio Separado;

JiSen= Juros dos CRI Seniores, conforme definido acima;

AMiSen= Amortização dos CRI Seniores, conforme definido acima;

CFundo= Composição Fundo de Reserva, conforme itens 3.2 e 3.4.1;

RFundo = Recomposição Fundo de Reserva, conforme itens 3.2 e 3.4.1;

JiSub= Juros do CRI Subordinado, conforme definido acima;

AMiSub= Amortização do CRI Subordinado, conforme definido acima;

w. "Periodicidade de Pagamento":

Os CRI Seniores terão pagamentos mensais, com início em 14 de novembro de 2013, e o CRI Subordinado terá pagamentos trimestrais, com início em 14 de setembro de 2014, sendo a data de pagamento todo dia 14 (quatorze) de cada mês, conforme o fluxo financeiro



descrito na Tabela Vigente;

x. "Pagamento da Remuneração":

A Securitizadora pagará mensalmente, todo dia 14 (décimo quarto), aos Investidores dos CRI Seniores a Remuneração, por meio da BM&FBOVESPA e/ou da CETIP, conforme os CRI estejam custodiados eletronicamente, observado o disposto nos itens 3.4.1 e 3.4.4.1. deste Termo, em conjunto com a amortização mensal do principal, quando for o caso, de acordo com o fluxo financeiro estabelecido na Tabela Vigente. A Securitizadora pagará trimestralmente, nos dia 14 (décimo quarto) dos meses previstos na Tabela Vigente, a Remuneração aos investidores do CRI Subordinado, observado o disposto nos itens 3.4.1 e 3.4.4.1. deste Termo, em conjunto com a amortização mensal do principal, quando for o caso, de acordo com o fluxo financeiro estabelecido na Tabela Vigente.

y. "Forma de Pagamento e Subordinação":

Eventual resgate total ou parcial dos CRI será efetuado, observado o disposto no item 3.4.4 deste Termo, e deverá ser informado ao Agente Fiduciário com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência. Em nenhuma hipótese haverá o resgate total ou parcial do CRI Subordinado sem que os CRI Seniores já tenham sido integralmente resgatados;

z. "Garantias":

a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos, com nomeação do Agente Fiduciário; e b) Fundo de Reserva;

aa. "Seguro(s)":

Seguros de Danos Físicos aos Imóveis, contratados originalmente pelos Devedores e eventuais co-devedores, de acordo com a respectiva composição de renda, junto à Seguradora, tendo como beneficiário o Banco do Brasil;

Seguros de morte e invalidez permanente, contratado pelos Devedores eventuais co-devedores, de acordo com a respectiva composição de renda, junto à Seguradora, tendo como beneficiário o Banco do Brasil;

bb. "Garantia dos Contratos de

Alienação Fiduciária, sendo certo que esta somente será formalmente transferida por ocasião da Averbação, na ocorrência das hipóteses




- Financiamento": previstas na Cláusula 2.3.1 deste Termo e de acordo com o procedimento explicitado na referida Cláusula 2.3.1, nos termos da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão;
- cc. "Garantia flutuante": Não;
- dd. "Distribuição dos CRI": Os CRI serão registrados para distribuição e negociação na BM&FBOVESPA e/ou na CETIP e são distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476;
- ee. "Regime de Distribuição dos CRI": Os CRI Seniores e Subordinados serão distribuídos em regime de melhores esforços, conforme disposto no Contrato de Distribuição;
- ff. "Público Alvo da Oferta": Investidores Qualificados, observado o disposto na Instrução CVM 476;
- gg. "Conta de Liquidação": Conta corrente nº 6267-7, Agência 3222-0, do Banco do Brasil S/A, de titularidade da Emissora, utilizada para recebimento da integralização dos CRI;

3.2. Fundo de Reserva – O Fundo de Reserva será constituído pelos recursos excedentes entre o recebimento dos Créditos Imobiliários e o pagamento dos CRI Seniores e o pagamento das Despesas da Emissão acumulados durante o prazo de carência do CRI Subordinado. O valor do Fundo de Reserva será limitado a 2,0% (dois por cento) do Saldo Devedor dos CRI Seniores ou R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), dentre os dois, o maior.

3.2.1. Os recursos integrantes do Fundo de Reserva deverão ser aplicados diariamente em títulos públicos federais, para resgate a qualquer momento, e/ou certificado de depósito bancário de emissão do Banco Autorizado com liquidez diária.

3.3. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado: Os CRI serão pagos mensalmente, todo dia 14 (quatorze) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente, conforme previsto em 3.1.w (Periodicidade de Pagamento), por meio dos sistemas de liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme os CRI estejam custodiados eletronicamente.



3.3.1. Os pagamentos serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, na medida da disponibilidade de caixa do Patrimônio Separado em razão dos pagamentos efetuados pelos Devedores.

3.3.2. A cada data de pagamento mensal dos CRI, caso não se verifique nenhum dos eventos previstos no item 3.4.2. abaixo, os juros e o principal serão pagos aos Investidores dos CRI Seniores e Subordinados, de acordo com o fluxo de caixa e a prioridade nos pagamentos descritos no item 3.4.1, obedecendo à Carência do CRI Subordinado na amortização do CRI Subordinado.

3.3.3. Caso qualquer CRI Subordinado não esteja custodiado na CETIP ou na BM&FBOVESPA na data de seu pagamento, a Emissora deixará o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular na sede da Emissora.

3.3.4 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Emissora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.3.4.1. As datas de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI serão prorrogadas pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o dia do recebimento da última arrecadação dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram pelo menos 2 (dois) Dias Úteis.

#### 3.4. Pagamento:

##### 3.4.1. Pagamento *Pro Rata*

3.4.1.1 Mensalmente, o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

- 1º pagamento das Despesas da Emissão, essenciais ao bom funcionamento da presente operação.



- 2º pagamento integral dos juros referentes aos CRI Seniores, na seguinte ordem: (1º) juros vencidos (capitalizados) e não pagos, e (2º) juros vincendos no respectivo mês do pagamento;
- 3º pagamento do principal dos CRI Seniores, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 4º constituição do Fundo de Reserva, durante o período de Carência dos CRI Subordinado;
- 5º recomposição do Fundo de Reserva: após carência do CRI Subordinado, com recursos excedentes entre o recebimento dos Créditos Imobiliários e o pagamento dos CRI Seniores, observado o disposto no item 3.2;
- 6º pagamento integral dos juros, referentes ao CRI Subordinado, observado o período de Carência do CRI Subordinado, de acordo com as datas da Tabela Vigente, vincendos no respectivo mês do pagamento;
- 7º pagamento do principal do CRI Subordinado de acordo com a Tabela Vigente;
- 8º Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da ordem de pagamentos aqui previstos, serão integralmente devidos aos titulares do CRI Subordinado, em igual proporção entre si, a título de Prêmio de Subordinação salvo o estabelecido no item 3.4.1.2 abaixo.

3.4.1.2 Em caso de Amortização Antecipada, caso o Gatilho I (calculado da forma descrita no item 3.4.1.3. abaixo) seja maior ou igual a 115% (cento e quinze inteiros por cento), os CRI Seniores e o CRI Subordinado serão destinados para Amortização Antecipada na proporção de 93,18% (noventa e três inteiros e dezoito centésimos) para os CRI Seniores e 6,82% (seis inteiros e oitenta e dois centésimos) para o CRI Subordinado. Caso o Gatilho I (calculado da forma descrita no item 3.4.1.3.abaixo) seja inferior a 115% (cento e quinze inteiros por cento), os recursos serão destinados integralmente para Amortização Antecipada dos CRI Seniores.

3.4.1.3 Sempre que o resultado da fórmula a seguir ("Gatilho I") for inferior a 115% (cento e quinze por cento), os recursos dos pré-pagamentos e retrocessão de Créditos Imobiliários serão utilizados na Amortização Antecipada dos CRI Seniores.



$$Gatilho1 = \frac{\text{Saldo Devedor Carteira}}{SDa}, \text{ em que:}$$

Saldo Devedor da Carteira: valor presente das parcelas dos Créditos Imobiliários a vencer entre a data de cálculo e as primeiras 240 (duzentos e quarenta) parcelas, calculado à mesma taxa indicada nos respectivos Créditos Imobiliários, descontando o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com atraso superior a 35 (trinta e cinco dias).

SDa: Saldo Devedor dos CRI Seniores, na data de apuração, conforme definido acima.

3.4.2. Antecipação de Pagamento dos CRI Seniores: Na hipótese de verificação de qualquer um dos eventos a seguir listados, o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado deixará de ser efetuado na forma acima prevista no item 3.4.1 (Pagamento *Pro Rata*), passando automaticamente a ser efetuado na forma sequencial prevista no item 3.4.4. (Pagamento Sequencial) abaixo: (i) falência, intervenção, liquidação, procedimento de recuperação judicial ou extrajudicial e insolvência da Securitizadora ou da Cedente; (ii) não pagamento das despesas, juros ou principal dos CRI Seniores em até 10 (dez) dias do seu vencimento; (iii) inadimplência no pagamento das obrigações referentes às despesas, juros e principal do CRI Subordinado, desde que os pagamentos referentes aos CRI Seniores tenham sido integralmente efetuados; (iv) atrasos superiores a 30 (trinta) dias nos pagamentos de outras obrigações relativas à emissão; (v) não cumprimento das obrigações relativas a esta operação de Securitização, não sanados no prazo de 10 (dez) dias úteis; (vi) declarações falsas da Securitizadora nos termos deste Termo ou dos demais documentos da operação de Securitização; (vii) constatação da existência de decisões judiciais transitadas em julgado referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, cujos respectivos valores de condenação representem mais de 10% (dez por cento) do somatório do saldo devedor de emissões de CRI já realizadas pela Securitizadora com seu patrimônio líquido; e (viii) caso o saldo devedor dos CRI Seniores seja igual ou inferior a 2% (dois por cento) do Valor de Emissão dos CRI Seniores na Data de Emissão, situação em que será suspensa a amortização do CRI Subordinado e todos os recursos dos

pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários serão utilizados na amortização dos CRI Seniores, até o resgate integral destes CRI.

3.4.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora.


3.4.3. Na hipótese de terem sido regularizados os eventos que levaram à alteração da sequência de pagamentos prevista acima, mediante aviso ao Agente Fiduciário, a sequência tornará a ser feita segundo o previsto no item 3.4.1. (Pagamento *Pro Rata*), exceto para o disposto no subitem (viii) da cláusula 3.4.2.

#### 3.4.4 Pagamento Sequencial:

3.4.4.1 Mensalmente, e conforme for o caso, o fluxo de caixa e a prioridade nos pagamentos na forma sequencial, obedecerão à seguinte ordem:

- 1º pagamento das Despesas da Emissão, essenciais ao bom funcionamento da operação de securitização;
- 2º pagamento integral dos juros referentes aos CRI Seniores, na seguinte ordem: (1º) juros vencidos (capitalizados) e não pagos, e (2º) juros vincendos, no respectivo mês do pagamento;
- 3º pagamento do principal dos CRI Seniores, com os recursos remanescentes originados mensalmente, após o pagamento dos itens 1º e 2º acima;
- 4º após a liquidação total dos CRI Seniores, pagamento integral dos juros referentes ao CRI Subordinado vincendos, no respectivo mês do pagamento;
- 5º após a liquidação total dos CRI Seniores, pagamento mensal do principal remanescente do CRI Subordinado;
- 6º Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da ordem de pagamentos aqui previstos, serão integralmente devidos aos titulares do CRI Subordinado, em igual proporção entre si, a título de Prêmio de Subordinação.

#### 3.5. Prioridade nos Pagamentos das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado: Os



pagamentos previstos em 3.4.1. (Pagamento *Pro Rata*) e 3.4.4. (Pagamento Sequencial) acima deverão ocorrer exatamente na sequência ali estabelecida, ficando certo que na modalidade do Pagamento Sequencial, o pagamento das obrigações relativas à série de CRI Subordinado estará sujeito ao pagamento integral da série de CRI Seniores.

3.6. Do resgate antecipado dos CRI: À Securitizadora é permitido, a qualquer momento, promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo, desde que: a) o valor nominal unitário atualizado dos CRI Seniores represente 2% (dois) por cento ou menos de seu respectivo valor de emissão e que o titular do CRI Subordinado aprove a realização de tal resgate; e b) atenda cumulativamente às seguintes condições: (i) seja respeitado o Prêmio de Subordinação, (ii) tenha aprovação da maioria dos titulares de CRI em circulação, reunidos em assembleia geral, e (iii) alcance, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor nominal unitário na data do evento; ou (c) ocorram os eventos previstos no artigo 11 da Instrução CVM 414 ("Resgate Antecipado").

3.7. Alteração do Índice de Atualização Monetária: Na hipótese de, por força de lei ou regulamento, vir a ser substituída a periodicidade ou o índice de reajuste dos valores ajustados nos Contratos de Financiamento vinculados aos CRI objeto do presente Termo, passarão estes CRI a ser reajustados pela mesma periodicidade e/ou pelos mesmos índices que vierem a ser adotados para a atualização dos Créditos Imobiliários, a partir da mesma data em que ocorrer a referida substituição. Tal alteração deverá ser feita através de Aditamento ao presente Termo e deverá ser objeto de fato relevante publicado pela Securitizadora no prazo máximo de 2 (dois) dias desta alteração.

3.8. Oferta dos CRI: A oferta dos CRI será realizada com esforços restritos de colocação em conformidade com a Instrução CVM 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

3.8.1. A oferta dos CRI é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476 e do artigo 109 da Instrução CVM 409, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM 409 deverão subscrever ou adquirir, no



âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.8.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, tantos os CRI Seniores quanto o CRI Subordinado serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) investidores.

3.8.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, através da BM&FBOVESPA e/ou da CETIP, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

3.8.4 A distribuição dos CRI será encerrada por ocasião da subscrição da totalidade dos CRI, devendo tal fato ser comunicado ao Coordenador Líder para que este envie o Comunicado de Encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.8.5. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476 e o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SRE/Nº 002/2009, de 17 de dezembro de 2009, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação, contendo as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM 476, ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou protocolo físico no endereço da CVM em São Paulo ou no Rio de Janeiro ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.8.6. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.8.5



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

3.8.7 Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua subscrição ou aquisição pelo respectivo titular, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

3.8.8. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 3.8.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976.


3.9. Das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRI: Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços; (ii) pagamento dos tributos que eventualmente incidam ou venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, e eventual ganho de capital, conforme a regulamentação em vigor e descrito no Anexo III ao presente Termo.

3.10. As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores relacionados aos CRI serão efetuadas no jornal "Valor Econômico" em circulação no Estado de São Paulo e no *website* da Securitizadora ([www.gaiasec.com.br](http://www.gaiasec.com.br)), podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRI, alterar referido veículo, através de aditamento ao presente Termo.

3.10.1. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

#### CLÁUSULA QUARTA - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

4.1. Os CRI Seniores poderão ser objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.





4.2. Caso contratado, o relatório completo, tão logo pronto, será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de seu recebimento pela Emissora.

4.3. A classificação de risco será objeto de atualização anual pela *Agência de Rating*, sendo disponibilizados ao Agente Fiduciário os respectivos relatórios, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora.

4.4. Caso contratado, o serviço de classificação de risco não poderá ser interrompido na vigência do CRI.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

5.1. Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias, vinculados ao presente Termo, constituindo os referidos Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias lastro para a emissão dos CRI pela Securitizadora.

5.1.1. O Regime Fiduciário instituído neste Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

5.2. Os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias sob Regime Fiduciário vinculados ao presente Termo são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRI e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no Art.11 da Lei 9.514/97.

5.3. Os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias sob Regime Fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, bem como pelo pagamento dos custos de administração e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo.



5.4. Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados neste Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização dos Investidores, na forma prevista neste Termo.

5.5. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios. Pela prestação de serviços de gestão do Patrimônio Separado, a Emissora perceberá remuneração líquida equivalente a R\$833,33 (oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) por mês, a ser paga mensalmente. A remuneração será corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV tendo como referência a Data de Emissão, ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo e será arcada com recursos mantidos na Conta Centralizadora.

5.6. Na forma do Artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelos Investidores, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA**

6.1. Incumbe à Securitizadora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo por si, por seus prepostos ou por qualquer outro prestador de serviços contratado pela Securitizadora para esse fim, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

6.1.1. A alteração, pela Securitizadora, de qualquer terceiro para a execução dos serviços de administração do Patrimônio Separado dependerá de prévia anuência dos Titulares do CRI. Posteriormente à concordância dos Titulares do CRI, o referido contrato lhes será disponibilizado pela Securitizadora no prazo de 5 (cinco) dias após a sua assinatura.

6.1.1.1. A Securitizadora deverá manter à disposição dos Investidores, para consulta, na sua sede social indicada no preâmbulo do presente Termo e na sede do Agente Fiduciário, um exemplar dos contratos firmados com o *Servicer* e de qualquer outro documento relativo à referida contratação.

6.1.2. A contratação de qualquer terceiro para a administração do Patrimônio Separado não exime a Securitizadora do encargo da administração, que continuará sendo de sua responsabilidade.

6.2. Obriga-se a Securitizadora a administrar o Patrimônio Separado, manter registros contábeis independentes em relação ao Patrimônio Separado e elaborar e publicar anualmente as respectivas demonstrações financeiras.

6.3. A totalidade do patrimônio próprio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

6.4. A Securitizadora poderá promover a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso de pré-pagamento, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, por parte dos Devedores; (ii) caso haja Recompra por parte do Banco do Brasil e; (iii) nos casos em que ocorrer a venda de Imóveis retomados em razão da execução extrajudicial ou judicial, conforme o caso, da Alienação Fiduciária. A Amortização Antecipada parcial ensejará a divulgação pela Securitizadora ao Agente Fiduciário de atualização da Tabela Vigente.

6.4.1. A Amortização Antecipada será realizada observando o regime de pagamento conforme disposto na cláusula 3.4. acima (Pagamento *Pro Rata* ou Pagamento Sequencial), com distribuição proporcional ao percentual de subordinação aferido à época do evento de Amortização Antecipada, observados os parâmetros estabelecidos no item 3.4.1.2.

6.5. Obrigações da Securitizadora: Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

2

(a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;

(b) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações e que não possam ser obtidos diretamente pelo Agente Fiduciário:

(i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, e que não possam ser obtidos exclusiva e diretamente pelo Agente Fiduciário, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referentes à Emissão;

(ii) cópia de todos os documentos e informações que a Securitizadora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário, e que não possam ser obtidos exclusiva e diretamente pelo Agente Fiduciário;

(iii) em até 5 (cinco) dias úteis da data de publicação, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI e que afetem os seus interesses; e

(iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa referente aos Créditos Imobiliários objeto da Emissão ou aos Documentos da Operação, recebida pela Securitizadora e que seja relacionada aos interesses dos titulares dos CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento.

(c) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM, em especial com a observância do disposto no Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480;

(d) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo, do qual a Emissora tenha conhecimento;

(e) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;

2

- (k) na mesma data em que forem publicados, enviar à BM&FBovespa, se aplicável, por meio de Sistema de Informações Periódicas e Eventuais- IPE, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;
- (l) convocar, sempre que necessário, quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos titulares dos CRI;
- (m) convocar assembleia geral de titulares dos CRI quando do interesse dos titulares dos CRI e nos termos da Cláusula 9 deste Termo de Securitização;
- (n) cumprir integral e pontualmente com suas obrigações de natureza fiscal e/ou trabalhistas, principal e acessórias; sendo certo que apenas será defeso à Securitizadora deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize; e que, até que tal decisão judicial se tome definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias, a Securitizadora deverá provisionar contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que restam devidos caso tal decisão judicial não existisse, notadamente por meio de aquisição de títulos de renda fixa, de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central e/ou instituições financeiras de primeira linha; e
- (o) prestar ao Agente Fiduciário todas as informações necessárias para o cumprimento por este da Instrução CVM 28, e que não possam ser obtidas exclusiva e diretamente pelo próprio Agente Fiduciário.

6.5.1 Além das obrigações elencadas acima, a Securitizadora obriga-se a gerir as CCI vinculadas ao presente Termo, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular destas, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de juros e demais encargos e acessórios.

6.5.2 A Securitizadora se responsabiliza, civil e criminalmente, pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, 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 estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste Termo.



- (f) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (g) comunicar à CVM e, se for o caso, às entidades nas quais os CRI são admitidos à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que os CRI sejam admitidos à negociação;
- (h) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio de contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
- (i) manter:
- (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (ii) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações e alterações posteriores, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na respectiva Junta Comercial; e
  - (iii) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto; sendo certo que será defeso à Securitizadora deixar de cumprir com esta obrigação apenas em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias, a Securitizadora deverá provisionar contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que restam devidos caso tal decisão judicial não existisse, notadamente por meio de aquisição de títulos de renda fixa, de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central e/ou instituições financeiras de primeira linha;
- (j) contratar e manter contratada instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco liquidante dos CRI;



6.5.3 A Securitizadora declara que cumprirá com todas as disposições e os preceitos da CETIP e da BM&FBOVESPA.

6.6 A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar seu organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 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 à 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.

6.7 A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares do CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

7.1. A Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário definido no preâmbulo deste Termo, com poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores.

7.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, com todas as suas cláusulas e condições;
- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- d) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;
- e) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM 28; e
- f) que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no Termo de Securitização;




7.3. O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com este Termo e na regulamentação em vigor.

7.4. O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

7.4.1 As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die*, se necessário.

7.4.2. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do Investidor deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares de CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante do Investidor. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Investidor, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas.

7.4.3. A remuneração não inclui as despesas extraordinárias incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Investidores, ata da assembleia geral dos Investidores, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado.






7.4.4. Caso a Emissora atrase o pagamento das remunerações previstas no item 7.4, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de atualização das parcelas, definido no item 7.4.1 acima, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

7.4.5. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), excetuando-se o imposto de renda, de responsabilidade da fonte pagadora.

7.5. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da CVM:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, 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 Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo;
- d) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembleia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;



- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) exercer, especialmente quanto ao controle da efetividade e realização de garantias constituídas em favor dos Investidores, a seguinte atribuição:
  - i.1) acompanhar mensalmente, por meio de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pelo *Servicer*, diretamente ou por intermédio de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos Imobiliários individualizados no Anexo I ao presente, sua realização conforme prevista neste Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
- j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
- k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 4 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas na Instrução CVM 28.
- l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- m) cientificar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar de sua ciência, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
- n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis dos Créditos Imobiliários e garantias a elas vinculadas, se for o caso, bem como do desbloqueio das CCI junto à CBLC e/ou CETIP;
- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRI, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora;
- p) acompanhar a indicação de prestadores de serviços de auditoria e administração dos Créditos Imobiliários, via assembleia geral dos Investidores; e

- q) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Securitizadora, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website ([www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)).

7.6. O Agente Fiduciário responderá perante os Investidores pelos prejuízos que lhes causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

7.7. A Securitizadora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, os relatórios de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo referentes ao mês imediatamente anterior.

7.8. O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia geral dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b) a assembleia geral dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI emitidos e subscritos ou pela CVM;
- c) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em assembleia geral de Investidores, especialmente convocada para esse fim;
- d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no Art. 4º da Instrução CVM 28;
- e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- f) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data do registro do presente Termo na CVM, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
- g) o Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante deste Termo, fixada para o Agente Fiduciário substituído; e,



- h) o Agente Fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante envio de carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRI, às expensas do Patrimônio Separado.

7.9. O Agente Fiduciário deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela Securitizadora ou pela assembleia geral de Investidores, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções.

7.10. O Agente Fiduciário eleito em substituição, nos termos desta cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

7.11. O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores, por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Art. 13 da Lei nº 9.514/97, neste Termo e na Instrução CVM 28.

7.12. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares do CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares do CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

7.13. 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.



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

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**


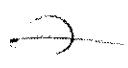
8.1. Os Créditos Imobiliários estão representados pelas CCI, sendo a Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo e na Escritura de Emissão das CCI, a Instituição Custodiante, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Securitizadora acesso às informações sobre o registro das CCI;
- (ii) efetuar o registro das CCI na câmara de liquidação e custódia escolhida, de acordo com os procedimentos definidos pela própria;
- (iii) prestar o serviço de registro e custódia das CCI, que inclui o acompanhamento da titularidade, transferência e, conforme aplicável, quitação das CCI;
- (iv) acompanhar a regularidade do registro das CCI junto à BM&FBOVESPA e/ou CETIP; e
- (v) na forma do Art. 23 da Lei nº 10.931, registrar o Termo, emitindo declaração deste registro, na forma do Anexo IV – D deste Termo.

8.1.1 A Instituição Custodiante declara que cumprirá com todas as disposições e os preceitos da CETIP e/ou BM&FBOVESPA, conforme aplicável.

#### **CLÁUSULA NONA - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS**

9.1. As assembleias gerais listadas no item 9.1.1. abaixo que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores, somente serão convocadas e as matérias discutidas nessas



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

9.1.1. Para os fins da cláusula 9.1., acima, são exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI: (i) remuneração dos CRI Seniores e amortização dos CRI Seniores e do CRI Subordinado; (ii) Despesas da Emissão, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI Seniores e alterações de quóruns da assembleia geral dos titulares dos CRI Seniores; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) diminuição da subordinação prevista neste Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Seniores; e (viii) demais obrigações e deveres dos titulares do CRI Subordinado que afetem os titulares dos CRI Seniores.

9.1.2. É vedado às assembleias gerais referidas no item 9.1, acima, no entanto, deliberar pelo aumento da subordinação, modificação no prazo de carência de pagamentos de juros ou amortizações ou pela redução da remuneração do CRI Subordinado, previstas neste Termo, em prejuízo dos titulares do CRI Subordinado. Nesta hipótese, as assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria somente serão convocadas e essa matéria somente será deliberada pelos titulares do CRI Subordinado, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula nona.

9.1.3. Resgatados todos os CRI Seniores, as assembleias gerais dos titulares dos CRI passarão a ser convocadas e as matérias nelas discutidas passarão a ser deliberadas somente pelo titular do CRI Subordinado, de acordo com as disposições deste Termo.

9.2. Respeitado o disposto no item 9.1 e seus subitens, acima, os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, se reunir em assembleia geral, a qual poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação da respectiva série ou (iv) pela CVM.

9.3. A convocação da assembleia geral dos Investidores far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Securitizadora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Investidores que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação da respectiva série ou, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria simples dos titulares dos CRI em circulação, ressalvados os demais quóruns específicos estabelecidos neste Termo.

9.3.1. A publicação descrita no item 9.3 acima será efetuada no jornal "Valor Econômico", podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Investidores, alterar o referido veículo.

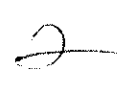
9.4. A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente, (i) ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Securitizadora; ou, (ii) ao Investidor eleito pelos Investidores presentes.

9.5. Sem prejuízo do disposto no item abaixo, a Securitizadora e/ou os Investidores poderão convocar representantes da Securitizadora, de empresa de auditoria ou de quaisquer terceiros para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

9.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

9.7. Observado o disposto nos itens 9.8, 9.8.1 e 9.10.1, abaixo, cada um dos CRI Seniores corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

9.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos Investidores, serão excluídos os CRI que a Securitizadora eventualmente possua em tesouraria, que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou os que sejam de titularidade de entidades ligadas à Securitizadora, sendo entendidas como empresas ligadas à Emissora aquelas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum



ou qualquer de seus diretores, conselheiros ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

9.8.1. Também deverão ser excluídos do cálculo do quorum de deliberação da assembleia geral: (i) os votos em branco; e (ii) os votos dados por titulares de CRI em conflito de interesses, com exceção dos votos dados por conta da hipótese prevista no item 3.6. "a", acima, que depende exclusivamente da aprovação da totalidade dos investidores do CRI Subordinado.

9.9. As deliberações tomadas pelos Investidores, observados os quóruns estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como, obrigarão a todos os Investidores em circulação da série respectiva, independentemente: (i) de terem comparecido à assembleia geral, ou; (ii) do voto contrário proferido na respectiva assembleia geral dos Investidores.

9.10. Para os fins deste Termo, e observado o disposto no item 9.8 acima, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por titulares de CRI representando a maioria simples de cada uma das séries dos CRI em circulação.

9.10.1. Ressalta-se que a assembleia de titulares de CRI Seniores e a assembleia de titulares de CRI Subordinado poderão ser realizadas concomitantemente, hipótese em que os votos serão computados de maneira equitativa, respeitada a proporcionalidade do valor investido por cada investidor de cada Série dos CRI, ou seja, observado o valor unitário de cada CRI de cada Série.

9.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Investidores a que comparecem os titulares de todos CRI em circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

9.12. Aplicar-se-á à assembleia geral dos titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 6.404/76, sobre a assembleia geral de acionistas.



## CLÁUSULA DEZ – DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1 São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado as seguintes, que deverão ser pagas na ordem ora estabelecida:

- i) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado;
- ii) despesas com a contratação da Securitizadora, do *Servicer*, advogados e empresas especializadas em cobranças, empresas de avaliação de imóveis e de engenharia, e outras despesas necessárias ao processo de retomada dos Imóveis e/ou de execução e cobrança dos Créditos Imobiliários, bem como as despesas relacionadas a publicações legais;
- iii) despesas com empresas e autarquias envolvidas na operação, tais como BM&FBOVESPA e CBLC, ANBIMA, CETIP, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante e Agência de *Rating*, incluindo, mas não se limitando a, todos os custos com o registro e manutenção das CCI;
- iv) despesas com registros dos Documentos da Operação nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou nos Registros de Imóveis, conforme aplicável;
- v) despesas com a Averbação do Contrato de Cessão nas matrículas dos Imóveis, sempre que ocorrerem as hipóteses previstas no item 2.3.1. deste Termo;
- vi) despesas relacionadas ao comissionamento previsto no Contrato de Distribuição;
- vii) despesas decorrentes de procedimentos de cobrança administrativa realizados pelo *Servicer*, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços e Cobrança, e de consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Emissora (caso necessário, na hipótese de inadimplemento da obrigação de recompra do crédito por parte da Cedente nos termos do Contrato de Cessão), nos termos da Lei 9.514/1997; e
- viii) quaisquer outras despesas relacionadas aos Créditos Imobiliários, às CCI, à oferta e à Emissão dos CRI.

2

10.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 10.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

10.3. Observado o disposto nos itens 10.1 e 10.2 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 10.1 acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI.

#### **CLÁUSULA ONZE - DA LIQUIDACÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Na hipótese de insolvência da Securitizadora ou de decisão de assembleia geral de titulares de CRI, o Agente Fiduciário assumirá imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e, nos 30 (trinta) dias subsequentes à Assembleia Geral ou declaração expressa da insolvência, conforme o caso, convocará assembleia geral dos Investidores, a fim de deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por outra companhia securitizadora, cuja remuneração será oportunamente fixada.

#### **CLÁUSULA DOZE - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

12.1. A Securitizadora declara, nos termos da opinião legal elaborada por escritório de advocacia, sob as penas da lei, que:

- (i) é uma sociedade comercial devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações;



- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo e a Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, constituem obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, consubstanciam o respectivo Patrimônio Separado do patrimônio da Securitizadora, vinculados única e exclusivamente à emissão dos CRI; e
- (vii) os Documentos da Operação consubstanciam-se em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo e seus anexos.

12.1.1. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

12.1.2. Quanto aos Créditos Imobiliários, a Securitizadora declara, com base nas declarações prestadas pelo Banco do Brasil no Contrato de Cessão, que:

- a) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão;
- b) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização; e
- c) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais ou arbitrais de qualquer natureza, contra qualquer dos Devedores ou a



Emissora, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização.

12.1.3. Quanto à Propriedade, a Securitizadora declara, que:

a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários.

12.1.4. Quanto a esta operação de Securitização, a Securitizadora declara, que:

a) esta operação, incluindo a aquisição de Créditos Imobiliários, a emissão das CCI e dos CRI, é legítima em todos seus aspectos; e

b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

12.2 As declarações previstas no item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, integram o presente Termo na forma do Anexo IV.

### **CLÁUSULA TREZE – DOS FATORES DE RISCO**

#### **13.1 RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS**

##### *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 preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. O fluxo de caixa da Emissão pode ser adversamente afetado em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:



- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

#### *Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. Mais recentemente, os índices de inflação foram de 4,46% em 2007, 5,90% em 2008, 4,32% em 2009, 5,90% em 2010 e 6,50% em 2011, de acordo com o IPCA. 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 Contratos de Financiamento não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores:

*2*

### *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 de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar permanecerá nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos devedores e a qualidade da carteira de financiamentos.

### *Mudanças na economia global e outros mercados emergentes*

O mercado nacional de títulos e valores mobiliários é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países desenvolvidos ou emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio de direitos creditórios que lastreiam o CRI.

### *Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros*

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.



### *Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica*

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas inclusive aos Devedores dos Contratos de Financiamento.

*Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora.*

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

### 13.2 FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSÃO

*Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI*

Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os respectivos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra os Devedores, correspondentes ao pagamento das prestações mensais (principal e juros), calculados sobre o saldo devedor do Contrato de Financiamento, atualizados mensalmente pela remuneração básica dos depósitos de poupança. O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento pelos Devedores dos Contratos de



Financiamento, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, como aqueles descritos nesta seção poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora, ainda que os Contratos de Financiamento estejam garantidos pela Alienação Fiduciária dos Imóveis.

Assim, no caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporá de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

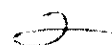
Para maiores informações acerca do risco de execução da Alienação Fiduciária, vide o “Fator de Risco” denominado “Risco de não transferência das Alienações Fiduciárias” abaixo.

#### *Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação 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 referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

#### *Risco de Pré-pagamento do CRI*

A ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pelos Devedores e/ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Financiamento e do Termo de Securitização, acarretará o pré-pagamento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, o pré-pagamento parcial ou total dos CRI.





Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que os Investidores receberão antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento podendo frustrar sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Investidores deixarão de receber a rentabilidade que estes créditos hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos.

#### *Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI*

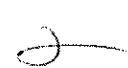
As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas por maioria simples, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral.

#### *Baixa Liquidez no Mercado Secundário*

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. 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, devendo, ainda, respeitar o prazo legal 90 (noventa) dias da data de sua subscrição ou aquisição pelo respectivo titular para negociação nos mercados regulamentados de valores mobiliários. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

#### *Risco de desapropriação dos Imóveis*

Um ou mais Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI.



*Os investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis vinculados aos Contratos de Financiamentos*

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis vinculados aos Contratos de Financiamento, nem mesmo o direito de retê-los, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

*Risco da não realização da Carteira*

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio 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 dos mesmos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

*Risco de inadimplemento do compromisso de Recompra por parte do Banco do Brasil*

Nos termos dos itens 3.4 e 3.5 do Contrato de Cessão, o Banco do Brasil comprometeu-se a recomprar os Créditos Imobiliários que (i) não atendam por qualquer motivo às declarações contidas nos itens 3.2 e 3.3 do Contrato de Cessão, ou que venham a ser objeto de ação judicial que discuta a existência, validade, eficácia, exigibilidade, valor, termos e condições e/ou garantias de tais Créditos Imobiliários; (ii) permaneçam inadimplentes por prazo igual ou superior a 35 (trinta e cinco) dias a contar da respectiva primeira parcela vencida e não paga; ou (iii) tenham sido objeto de ocorrência de sinistro objeto do Seguro. Caso, por qualquer motivo, o Banco do Brasil deixe de efetuar o pagamento do preço de retrocessão dos Créditos Imobiliários sujeitos a Recompra nos termos do Contrato de Cessão, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI poderá ser negativamente afetada.

*Risco de descontinuidade do recebimento de principal e encargos mensalmente*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; (ii) da Recompra dos Créditos Imobiliários, quando aplicável; (iii) da eventual suficiência de recursos no Fundo de Reserva; e (iv) da liquidação das

Alienações Fiduciárias, em caso de transferência da Alienação Fiduciária após a Averbação. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

#### *Risco de não transferência das Alienações Fiduciárias*

A Averbação do Contrato de Cessão na matrícula de cada um dos Imóveis, junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, visa transferir as Alienações Fiduciárias do Originador para a Emissora.

No entanto, tendo em vista os custos incorridos na Averbação do Contrato de Cessão, custos estes que são de responsabilidade do Patrimônio Separado, tal averbação não foi realizada no momento da Cessão dos Créditos e será realizada, especialmente, no caso de inadimplência dos Créditos Imobiliários pelos Devedores e consequente necessidade de execução das Alienações Fiduciárias que garantem o pagamento do saldo devedor dos Contratos de Financiamento.

Desta forma, na eventualidade de surgirem dificuldades na transferência das Alienações Fiduciárias pelo Originador à Emissora, a Emissora estará impedida de efetuar a pronta execução das Alienações Fiduciárias.

Desta forma, qualquer atraso na execução das Alienações Fiduciária ou impossibilidade de execução pela Emissora e/ou pelo Originador, por conta e ordem da Emissora, poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

#### *Risco TR – Taxa Referencial*

O Conselho Monetário Nacional, o Banco Central ou o Congresso Nacional podem alterar a fórmula de cálculo ou o critério de apuração da TR durante o prazo da Emissão ou mesmo extingui-la. Tendo em vista que a TR tem reflexos sobre os Contratos de Financiamento, bem como sobre os CRI,



eventuais alterações na sua metodologia de cálculo, sua extinção ou substituição, poderão afetar adversamente os rendimentos dos Contratos de Financiamento e, por consequência, dos CRI.

*Riscos relacionados com o critério de apuração do LTV*

Os Imóveis não foram objeto de avaliação imobiliária específica para fins da Emissão. Para fins da Oferta, o valor dos Imóveis baseou-se no valor da respectiva avaliação no momento da assinatura do Contrato de Financiamento.

Vale mencionar que as informações vinculadas ao LTV podem não representar a realidade existente entre o valor do Imóvel e o valor dos Créditos Imobiliários, sendo que em algumas circunstâncias adversas vinculadas a questões mercadológicas ou regionais, dentre outras, os Imóveis, podem ter se depreciado desde a origem dos Créditos Imobiliários.

Assim, na hipótese de o Imóvel ter se desvalorizado e o Devedor vir a inadimplir suas obrigações de pagamento das parcelas dos Contratos de Financiamento, os recursos levantados com a execução da Alienação Fiduciária poderão não ser suficientes para arcar com o pagamento do saldo devedor do referido Contrato de Financiamento.

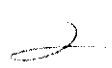
*Risco de conflito de interesses do Banco do Brasil.*

O Banco do Brasil figura na operação como cedente dos Créditos Imobiliários, *Servicer* e banco cobrador dos Créditos Imobiliários. O BB-BI atua como instituição líder da distribuição dos CRI.

Neste sentido, o fato de o Banco do Brasil e o BB-BI figurarem nas posições acima mencionadas pode eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades de cessão de créditos, cobrança e administração dos Créditos Imobiliários e distribuição dos CRI.

*Riscos relacionados ao Servicer*

Tendo em vista que o *Servicer* é responsável pela administração dos Créditos Imobiliários e pela cobrança das parcelas dos Contratos de Financiamento, tendo, ainda, relacionamento comercial com os Devedores, (i) caso o *Servicer*, por alguma razão, deixem de prestar os serviços de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários para a Emissora, o fluxo de pagamento dos Créditos



Imobiliários poderá ser prejudicado; e (ii) deve-se considerar que os serviços contratados pela Emissora também são prestados pelo *Servicer* a outras empresas e para o próprio Banco do Brasil, na qualidade de credora de outros financiamentos, sendo que não há como assegurar a prioridade por parte do *Servicer* em relação aos procedimentos de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

#### *Risco da existência de Credores Privilegiados*

A Medida Provisória n.º 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 dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

#### *Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos de Financiamento*

Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Créditos Imobiliários cedidos, inclusive, mas não se limitando a legalidade da utilização Fator de Atualização dos Contratos – “TR”, da aplicação de multas e penalidades por atrasos ou mesmo da execução das garantias.

*Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo Banco do Brasil na qualidade de Originador e Cedente*

Os CRI da presente Oferta são lastreados por Créditos Imobiliários derivados de Contratos de Financiamento celebrados com Devedores cuja análise de crédito foi realizada pelo Banco do Brasil, na qualidade de instituição financiadora.

Vale mencionar que não foi realizada qualquer verificação independente com relação à análise de crédito realizada no momento da concessão do financiamento, não sendo possível, desta forma, assegurar que os critérios da análise de crédito realizada pelo Originador atendam aos critérios esperados pelos potenciais Investidores e os impactos daí decorrentes na amortização dos CRI.

### 13.3 FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA

*A Emissora pode não ser bem sucedida na consecução de sua estratégia de crescimento caso não consiga investir os recursos disponíveis e captados a longo prazo.*

É possível que não se consiga manter esta taxa de crescimento no futuro. A Emissora espera conseguir empregar todos os recursos disponíveis e captados em um prazo adequado, baseando sua estratégia em manter a posição de mercado na emissão de CRI. É possível que sua estratégia se mostre parcial ou integralmente incorreta e que, com isso, enfrente eventos que possam afetar adversamente os resultados esperados. Estes eventos adversos podem incluir: (i) a ausência de desenvolvimento contínuo dos mercados imobiliários e de financiamento imobiliário no Brasil; (ii) não ter sucesso ao administrar a ampliação das operações no prazo projetado; (iii) não ter êxito na adaptação a novas tendências do financiamento imobiliário; e/ou (iv) o aumento da competição no mercado de financiamento imobiliário, que pode elevar custos e reduzir lucros.

*O crescimento futuro da Emissora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não estar em condições satisfatórias.*

Se os recursos atualmente disponíveis forem insuficientes para financiar suas futuras exigências operacionais, a Emissora poderá precisar de recursos adicionais, proveniente de diferentes fontes de financiamentos, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo terá condições

2

satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora.

*O sucesso da Emissora apóia-se em "pessoas chave". A perda de membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter estas pessoas pode ter um efeito adverso relevante sobre a Emissora.*

A capacidade da Emissora de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Não é possível garantir que terá sucesso em atrair e/ou manter pessoal qualificado para integrar a alta administração.

#### *Manutenção do Registro de Companhia Aberta*

A Emissora obteve seu registro de companhia aberta em 2006. A sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

#### 13.4 FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA APLICÁVEL AOS CRI

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

#### 13.5 DEMAIS RISCOS



Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação dos Devedores, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções e mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

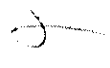
#### **CLÁUSULA CATORZE – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

14.1. Este Termo é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514/97, da Lei 10.931/04 e da Instrução CVM 414.

14.2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se ainda, mutuamente, a cumprir integral e fielmente as condições previstas neste Termo, de modo a assegurar o estrito cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

14.3. A Securitizadora se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário trimestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento de cada trimestre, declaração constatando a existência ou não de decisões judiciais transitadas em julgado referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas e/ou quaisquer outras decisões, ainda que sujeitas a recurso, que possam prejudicar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações, bem como cópia de referidas decisões, se for o caso.

14.4. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Termo, ou dele decorrentes, serão feitas através de carta protocolada ou carta registrada, requerendo-se devolução do recibo (ou equivalente), ou por telegrama, fax ou e-mail, confirmado por escrito conforme acima estabelecido, ou através da via cartorária ou judiciária. Qualquer notificação, aviso ou comunicação entregue, por qualquer outra via que não a cartorária ou a judiciária, será considerado recebido (a) 48 (quarenta e oito) horas depois do seu envio em caso de telegrama, fax ou e-mail, podendo ser apresentado o comprovante de envio e/ou a via original da mensagem enviada, caso assim seja solicitado pela parte receptora.; (b) 10 (dez) dias após o seu despacho, no caso de carta registrada; e (c) na data de recebimento assinada no protocolo, em caso de carta protocolada. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta cláusula serão enviadas às Partes nos endereços indicados neste Termo ou nos endereços que quaisquer das Partes indicarem por escrito às demais e aos cuidados da pessoa abaixo indicada.





Para a Securitizadora:

**Gaia Securitizadora S.A.**

Rua do Rocio, nº 288, 1º andar

São Paulo – SP, CEP 04552-000

At.: Sr. João Paulo Pacífico ou Srta. Fernanda Mazzonetto

E-mail: [gestaocri@grupogaia.com.br](mailto:gestaocri@grupogaia.com.br)

Website: [www.gaiasec.com.br](http://www.gaiasec.com.br)

Fone: (11) 3047-1010

Fax: (11) 3054-2545

Para o Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante:

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

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

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

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

Telefone: (21) 3385-4565

Fac-símile: (21) 3385-4046

email: [middle@pentagonotruster.com.br](mailto:middle@pentagonotruster.com.br) / [backoffice@pentagonotruster.com.br](mailto:backoffice@pentagonotruster.com.br) / Website: [www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

14.5 A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer avença contida neste Termo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar seus melhores esforços de modo a acordar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

14.6. O presente Termo é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes contratantes e seus sucessores, a qualquer título, a cumpri-lo em todos os seus termos.



14.7. Para fins de execução dos créditos constituídos pelo presente Termo e pelos CRI, bem como das obrigações deles oriundas e de seus anexos, considera-se este Termo título executivo extrajudicial de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

14.8 Para a solução de controvérsias, nos termos da cláusula quinze abaixo, deverão ser aplicadas primeiramente as cláusulas deste Termo e, na omissão, o disposto na legislação brasileira, observado o disposto no item 14.8.1 abaixo.

14.8.1 Este Termo deverá ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação em virtude de se tratar de operação estruturada de captação de recursos em que se insere, a qual corresponde à securitização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, por meio de sua cessão e vinculação aos CRI emitidos nos termos da Lei nº 9.514 e do presente Termo.

14.8.2 Em caso de conflito entre as normas deste Termo e as dos demais Documentos da Operação, prevalecerão as normas constantes deste Termo, exceto pelo que for regulado especificamente em outros Documentos da Operação.

#### **CLÁUSULA QUINZE – DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**

15.1. Quaisquer disputas ou controvérsias que possam surgir entre as Partes, decorrentes ou relacionadas à interpretação ou cumprimento do presente Termo de Securitização, que visem à obtenção de providências de caráter declaratório, constitutivo, condenatório ou mandamental, inclusive solução de disputas ou controvérsias apresentadas em ação de embargos à execução, serão definitivamente submetidas à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (“Lei de Arbitragem”), que deverá ser conduzida de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá vigente nesta data, disponível, entre outras formas, no website <http://www.ccbc.org.br>, do qual as Partes declaram ter pleno conhecimento no ato de celebração deste Termo de Securitização (o “Regulamento de Arbitragem”), e consoante as disposições da Convenção Arbitral constante desta Cláusula Quinze.

15.2. Quando instaurada em decorrência do disposto na Cláusula 15.1, acima, a arbitragem entre as Partes reger-se-á pelas disposições abaixo, bem como por aquelas constantes do Regulamento de Arbitragem.

15.3. A arbitragem terá sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, no Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Centro").

15.4. O procedimento arbitral deverá ocorrer no idioma Português, sendo o registro dos atos efetuado por quaisquer meios para tanto disponíveis, inclusive taquigráficos, audiovisuais e eletrônicos. Referidos meios deverão possibilitar o armazenamento e posterior consulta pelas Partes dos dados, mantendo a integridade, autoria e autenticidade das informações armazenadas intactas, a qualquer tempo.

15.5. Nos termos do Regulamento de Arbitragem, as Partes depositarão no Centro, na data da instituição da Arbitragem, 20% (vinte por cento) do valor dos honorários estimados dos árbitros e todas as despesas a serem incorridas com a instauração do procedimento arbitral, de forma que cada Parte arque com partes iguais da totalidade dos custos envolvidos na arbitragem.

15.6. Caso qualquer uma das Partes deixe de efetuar o depósito dos valores conforme mencionado na Cláusula 15.5 acima, a outra Parte estará autorizada a efetuar o depósito faltante.

15.7. O tribunal arbitral ("Tribunal Arbitral") será composto por três árbitros, indicados na forma estabelecida nas cláusulas seguintes.

15.8. A Cedente e a Emissora indicarão, cada uma, um árbitro e seus respectivos suplentes, qualificando-os devidamente na oportunidade de celebração do Termo de Arbitragem.

15.9. No caso de a Cedente ou a Emissora deixar de nomear um árbitro, por omissão ou revolia, o árbitro de tal Parte será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

15.10. Nos termos do Regulamento de Arbitragem, fica acordado que o terceiro árbitro, que será o Presidente do Juízo Arbitral, será eleito pelos árbitros indicados pela Cedente e a Emissora, conforme determinado nas cláusulas acima.

15.11. O Tribunal Arbitral estará autorizado, nos termos do artigo 11, inciso IV, da Lei de Arbitragem, a aplicar, com relação ao mérito da questão submetida ao Tribunal Arbitral, as seguintes normas, na seguinte ordem de aplicação e prevalência: (i) a legislação, regulamentação e



jurisprudência brasileiras, especialmente as normas direcionadas a instituições financeiras brasileiras; (ii) regras decorrentes dos usos e costumes do mercado financeiro nacional e internacional; (iii) princípios gerais de Direito; e (iv) aquelas emanadas dos tratados e convenções internacionais. Os árbitros não estão autorizados a decidir por equidade.

15.12. Os sistemas normativos acima referidos deverão ser aplicados na ordem estipulada acima, sendo que um sistema anterior só poderá ser preterido pelo sistema seguinte da listagem caso as regras daquele sistema, na opinião fundamentada dos árbitros, forem insuficientes para decidir sobre o objeto da arbitragem, prevalecendo, em caso de conflito de normas, sempre o sistema normativo precedente.

15.13. Serão expressamente vedadas ao Tribunal Arbitral quaisquer decisões de natureza liminar ou cautelar no procedimento de arbitragem. Nesses casos, ficam estabelecidos desde já o foro da comarca da capital do Estado de São Paulo como o foro competente para analisar tais medidas.

15.14. A sentença arbitral será proferida na Cidade de São Paulo, por escrito, justificando os fundamentos da decisão e analisando as questões de fato e de direito, na sede do Centro, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de instituição do procedimento arbitral, correspondente à data do recebimento pelo Centro da notificação da Parte iniciadora do procedimento de arbitragem, nos termos do Regulamento.

15.15. A sentença arbitral proferida terá sua homologação judicial dispensada, sendo terminativa, definitiva e irrecorrível, gerando todos os efeitos da sentença judicial, inclusive coisa julgada formal e material.

15.16. As Partes concordam em cumprir a sentença arbitral fiel e tempestivamente, renunciando, desde já, em caráter irrevogável e irretroatável, à apresentação de qualquer recurso, reclamação ou ação em qualquer instância ou Tribunal, exceto às hipóteses previstas nos artigos 22, parágrafo quarto, 32 e 33 da Lei de Arbitragem.

15.17. Nos termos do artigo 31 da Lei de Arbitragem, qualquer das Partes poderá requerer em juízo a execução da sentença arbitral, com o objetivo de compelir a outra Parte ao correspondente cumprimento, exclusivamente no foro da Cidade de São Paulo ou no da Cidade do Rio de Janeiro.



15.18. A sentença arbitral estabelecerá que a parte vencida reembolsará a outra por todos e quaisquer dispêndios incorridos, incluindo aqueles referentes a honorários dos árbitros e advogados estabelecidos pelo Tribunal Arbitral segundo seu prudente arbítrio e tabelas de honorários pertinentes, incluindo-se no reembolso as quantias adiantadas nos termos da Cláusula 15.5, acima.


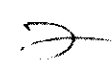
15.19. Os advogados das Partes, quando constituídos nos termos do Regulamento de Arbitragem, deverão receber cópia de todas as comunicações, notificações, correspondências, avisos e demais informações sobre os atos e determinações do Tribunal Arbitral enviadas às Partes, sendo permitido o envio de informações por meio de e-mail, fax ou correio à escolha do remetente, com aviso de recebimento.

15.20. Nos termos do Regulamento de Arbitragem, o procedimento arbitral é rigorosamente sigiloso, sendo vedado aos membros do Centro, aos árbitros e às próprias Partes, bem como quaisquer outros eventualmente envolvidos, divulgar quaisquer informações a ele relacionadas, as quais tenham tido acesso em decorrência de ofício ou de participação no referido procedimento, salvo mediante expressa autorização das Partes.

15.21. As Partes concordam que, por força da sujeição voluntária de ambas as Partes à arbitragem, nos termos da Lei de Arbitragem, é vedada a apreciação de qualquer questão relacionada ao objeto de litígio por qualquer outro juízo que não o Tribunal Arbitral. Dessa forma, quaisquer ações, reclamações, recursos sobre o objeto de litígio a qualquer juízo deverão ser rejeitados de plano, quer antes ou depois do procedimento arbitral ter sido iniciado, exceto nas hipóteses previstas nos artigos 22, parágrafo quarto, 32 e 33 da Lei de Arbitragem.

15.22. O disposto na Cláusula 15.22 não impede, exclusivamente, a propositura de ação de execução deste Termo de Securitização, ficando, no entanto, o juízo impedido de apreciar qualquer matéria alegada em embargos ou em qualquer outra ação, as quais deverão ser submetidas à decisão final do juízo arbitral. Para efeitos desta Cláusula 15.22, fica eleito o foro previsto na Cláusula 15.17 acima, como o único competente para apreciar qualquer ação de execução.

15.23. As Partes observarão e cumprirão as regras, prazos e procedimentos para o cumprimento do procedimento arbitral conforme determinado pelo Regulamento de Arbitragem. Caso qualquer das Partes não cumpra referidas regras, prazos e procedimentos, inclusive a não indicação de árbitro, serão aplicáveis os procedimentos e penalidades previstos no Regulamento de Arbitragem.



*Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 29 de outubro de 2013, entre a Gaia 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: Paulo Luiz Ferreira  
Cargo: Procurador

**Testemunhas:**



Nome: Guilherme Romello Santana  
RG: 41.347.517-7 - SSP/SP  
CPF: 440.479.068-67



Nome: Sandra Aparecida Gomes  
RG: 23.141.113 SSP/SP  
CPF: 265.621.782-06

## ANEXO II – TABELA VIGENTE: CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Curva Amortização Senior					
P	Data	% AMT	P	Data	% AMT
01	14/11/2013	0,0069%	81	14/07/2020	0,8917%
02	14/12/2013	0,0077%	82	14/08/2020	0,8964%
03	14/01/2014	0,0246%	83	14/09/2020	0,9036%
04	14/02/2014	0,0211%	84	14/10/2020	0,9090%
05	14/03/2014	0,0300%	85	14/11/2020	0,9138%
06	14/04/2014	0,0314%	86	14/12/2020	0,9172%
07	14/05/2014	0,0349%	87	14/01/2021	0,9204%
08	14/06/2014	0,0346%	88	14/02/2021	0,9237%
09	14/07/2014	0,0429%	89	14/03/2021	0,9269%
10	14/08/2014	0,0465%	90	14/04/2021	0,9307%
11	14/09/2014	0,0501%	91	14/05/2021	0,9344%
12	14/10/2014	0,0481%	92	14/06/2021	0,9382%
13	14/11/2014	0,0502%	93	14/07/2021	0,9419%
14	14/12/2014	0,0548%	94	14/08/2021	0,9459%
15	14/01/2015	0,0566%	95	14/09/2021	0,9499%
16	14/02/2015	0,0594%	96	14/10/2021	0,9540%
17	14/03/2015	0,0425%	97	14/11/2021	0,9580%
18	14/04/2015	0,0462%	98	14/12/2021	0,9616%
19	14/05/2015	0,0459%	99	14/01/2022	0,9651%
20	14/06/2015	0,0556%	100	14/02/2022	0,9687%
21	14/07/2015	0,0574%	101	14/03/2022	0,9723%
22	14/08/2015	0,0612%	102	14/04/2022	0,9759%
23	14/09/2015	0,0603%	103	14/05/2022	0,9794%
24	14/10/2015	0,0621%	104	14/06/2022	0,9829%
25	14/11/2015	0,0645%	105	14/07/2022	0,9870%
26	14/12/2015	0,0663%	106	14/08/2022	0,9910%
27	14/01/2016	0,0708%	107	14/09/2022	0,9950%
28	14/02/2016	0,0739%	108	14/10/2022	0,9984%
29	14/03/2016	0,0777%	109	14/11/2022	1,0023%
30	14/04/2016	0,0815%	110	14/12/2022	0,9746%
31	14/05/2016	0,0832%	111	14/01/2023	1,0563%
32	14/06/2016	0,0597%	112	14/02/2023	1,0449%
33	14/07/2016	0,0692%	113	14/03/2023	1,0541%
34	14/08/2016	0,0896%	114	14/04/2023	1,0629%
35	14/09/2016	0,0913%	115	14/05/2023	1,0662%
36	14/10/2016	0,0947%	116	14/06/2023	1,0707%
37	14/11/2016	0,0976%	117	14/07/2023	1,0751%
38	14/12/2016	0,0941%	118	14/08/2023	1,0794%
39	14/01/2017	0,0935%	119	14/09/2023	1,0839%
40	14/02/2017	0,0953%	120	14/10/2023	1,0880%
41	14/03/2017	0,0964%	121	14/11/2023	1,0929%
42	14/04/2017	0,0943%	122	14/12/2023	1,0759%
43	14/05/2017	0,0980%	123	14/01/2024	1,1813%
44	14/06/2017	0,07241%	124	14/02/2024	1,1704%
45	14/07/2017	0,07274%	125	14/03/2024	1,1874%
46	14/08/2017	0,07954%	126	14/04/2024	1,2054%
47	14/09/2017	0,07952%	127	14/05/2024	1,2121%
48	14/10/2017	0,07988%	128	14/06/2024	1,2171%
49	14/11/2017	0,07443%	129	14/07/2024	1,2251%
50	14/12/2017	0,08923%	130	14/08/2024	1,2350%
51	14/01/2018	0,07525%	131	14/09/2024	1,2469%
52	14/02/2018	0,07573%	132	14/10/2024	1,2569%
53	14/03/2018	0,07659%	133	14/11/2024	1,2698%
54	14/04/2018	0,07877%	134	14/12/2024	1,2800%
55	14/05/2018	0,07759%	135	14/01/2025	1,2878%
56	14/06/2018	0,07754%	136	14/02/2025	1,2960%
57	14/07/2018	0,07888%	137	14/03/2025	1,2928%
58	14/08/2018	0,07888%	138	14/04/2025	1,2749%
59	14/09/2018	0,07862%	139	14/05/2025	1,2710%
60	14/10/2018	0,07956%	140	14/06/2025	1,2492%
61	14/11/2018	0,08016%	141	14/07/2025	1,2512%
62	14/12/2018	0,07887%	142	14/08/2025	1,2747%
63	14/01/2019	0,08067%	143	14/09/2025	1,2826%
64	14/02/2019	0,08044%	144	14/10/2025	1,2606%
65	14/03/2019	0,08153%	145	14/11/2025	1,2803%
66	14/04/2019	0,08267%	146	14/12/2025	1,2917%
67	14/05/2019	0,08212%	147	14/01/2026	1,2730%
68	14/06/2019	0,08246%	148	14/02/2026	1,2444%
69	14/07/2019	0,08272%	149	14/03/2026	1,2621%
70	14/08/2019	0,08299%	150	14/04/2026	1,2707%
71	14/09/2019	0,08377%	151	14/05/2026	1,2690%
72	14/10/2019	0,08455%	152	14/06/2026	1,2448%
73	14/11/2019	0,08483%	153	14/07/2026	1,2711%
74	14/12/2019	0,08508%	154	14/08/2026	1,2604%
75	14/01/2020	0,08587%	155	14/09/2026	1,2699%
76	14/02/2020	0,08433%	156	14/10/2026	1,2442%
77	14/03/2020	0,08496%	157	14/11/2026	1,2701%
78	14/04/2020	0,08486%	158	14/12/2026	1,2420%
79	14/05/2020	0,08518%	159	14/01/2027	1,2606%
80	14/06/2020	0,08643%	160	14/02/2027	1,2712%
161	14/03/2027	1,2834%			
162	14/04/2027	1,2479%			
163	14/05/2027	1,2615%			
164	14/06/2027	1,2381%			
165	14/07/2027	1,2507%			
166	14/08/2027	1,2328%			
167	14/09/2027	1,2572%			
168	14/10/2027	1,2450%			
169	14/11/2027	1,2630%			
170	14/12/2027	1,2422%			
171	14/01/2028	1,2693%			
172	14/02/2028	1,2459%			
173	14/03/2028	1,2675%			
174	14/04/2028	1,2458%			
175	14/05/2028	1,2659%			
176	14/06/2028	1,2450%			
177	14/07/2028	1,2670%			
178	14/08/2028	1,2451%			
179	14/09/2028	1,2650%			
180	14/10/2028	1,2450%			
181	14/11/2028	1,2670%			
182	14/12/2028	1,2450%			
183	14/01/2029	1,2670%			
184	14/02/2029	1,2450%			
185	14/03/2029	1,2659%			
186	14/04/2029	1,2450%			
187	14/05/2029	1,2671%			
188	14/06/2029	1,2441%			
189	14/07/2029	1,2659%			
190	14/08/2029	1,2450%			
191	14/09/2029	1,2671%			
192	14/10/2029	1,2459%			
193	14/11/2029	1,2671%			
194	14/12/2029	1,2450%			
195	14/01/2030	1,2694%			
196	14/02/2030	1,2464%			
197	14/03/2030	1,2695%			
198	14/04/2030	1,2490%			
199	14/05/2030	1,2625%			
200	14/06/2030	1,2442%			
201	14/07/2030	1,2695%			
202	14/08/2030	1,2490%			
203	14/09/2030	1,2695%			
204	14/10/2030	1,2479%			
205	14/11/2030	1,2695%			
206	14/12/2030	1,2490%			
207	14/01/2031	1,2695%			
208	14/02/2031	1,2456%			
209	14/03/2031	1,2695%			
210	14/04/2031	1,2466%			
211	14/05/2031	1,2695%			
212	14/06/2031	1,2466%			
213	14/07/2031	1,2695%			
214	14/08/2031	1,2466%			
215	14/09/2031	1,2695%			
216	14/10/2031	1,2466%			
217	14/11/2031	1,2695%			
218	14/12/2031	1,2466%			
219	14/01/2032	1,2695%			
220	14/02/2032	1,2466%			
221	14/03/2032	1,2695%			
222	14/04/2032	1,2466%			
223	14/05/2032	1,2695%			
224	14/06/2032	1,2466%			
225	14/07/2032	1,2695%			
226	14/08/2032	1,2466%			
227	14/09/2032	1,2695%			
228	14/10/2032	1,2466%			
229	14/11/2032	1,2695%			
230	14/12/2032	1,2466%			
231	14/01/2033	1,2695%			
232	14/02/2033	1,2466%			
233	14/03/2033	1,2695%			
234	14/04/2033	1,2466%			
235	14/05/2033	1,2695%			
236	14/06/2033	1,2466%			
237	14/07/2033	1,2695%			
238	14/08/2033	1,2466%			
239	14/09/2033	1,2695%			
240	14/10/2033	1,2466%			

Curva Amortização Subordinada

P	Data	% AMT	P	Data	% AMT	P	Data	% AMT	P	Data	% AMT
01	14/01/2013	0.0000%	81	14/07/2020	0.0000%	161	14/03/2027	0.0000%	241	14/11/2033	0.0000%
02	14/12/2013	0.0000%	82	14/08/2020	0.0000%	162	14/04/2027	0.0000%	242	14/12/2033	0.0000%
03	14/01/2014	0.0000%	83	14/09/2020	0.0000%	163	14/05/2027	0.0000%	243	14/01/2034	0.0000%
04	14/02/2014	0.0000%	84	14/10/2020	0.0000%	164	14/06/2027	0.0000%	244	14/02/2034	0.0000%
05	14/03/2014	0.0000%	85	14/11/2020	0.0000%	165	14/07/2027	0.0000%	245	14/03/2034	0.0000%
06	14/04/2014	0.0000%	86	14/12/2020	0.0000%	166	14/08/2027	0.0000%	246	14/04/2034	0.0000%
07	14/05/2014	0.0000%	87	14/01/2021	0.0000%	167	14/09/2027	0.0000%	247	14/05/2034	0.0000%
08	14/06/2014	0.0000%	88	14/02/2021	0.0000%	168	14/10/2027	0.0000%	248	14/06/2034	0.0000%
09	14/07/2014	0.0000%	89	14/03/2021	0.0000%	169	14/11/2027	0.0000%	249	14/07/2034	0.0000%
10	14/08/2014	0.0000%	90	14/04/2021	0.0000%	170	14/12/2027	0.0000%	250	14/08/2034	0.0000%
11	14/09/2014	0.0000%	91	14/05/2021	0.0000%	171	14/01/2028	0.0000%	251	14/09/2034	0.0000%
12	14/10/2014	0.0000%	92	14/06/2021	0.0000%	172	14/02/2028	0.0000%	252	14/10/2034	0.0000%
13	14/11/2014	0.0000%	93	14/07/2021	0.0000%	173	14/03/2028	0.0000%	253	14/11/2034	0.0000%
14	14/12/2014	0.0000%	94	14/08/2021	0.0000%	174	14/04/2028	0.0000%	254	14/12/2034	0.0000%
15	14/01/2015	0.0000%	95	14/09/2021	0.0000%	175	14/05/2028	0.0000%	255	14/01/2035	0.0000%
16	14/02/2015	0.0000%	96	14/10/2021	0.0000%	176	14/06/2028	0.0000%	256	14/02/2035	0.0000%
17	14/03/2015	0.0000%	97	14/11/2021	0.0000%	177	14/07/2028	0.0000%	257	14/03/2035	0.0000%
18	14/04/2015	0.0000%	98	14/12/2021	0.0000%	178	14/08/2028	0.0000%	258	14/04/2035	0.0000%
19	14/05/2015	0.0000%	99	14/01/2022	0.0000%	179	14/09/2028	0.0000%	259	14/05/2035	0.0000%
20	14/06/2015	0.0000%	100	14/02/2022	0.0000%	180	14/10/2028	0.0000%	260	14/06/2035	0.0000%
21	14/07/2015	0.0000%	101	14/03/2022	0.0000%	181	14/11/2028	0.0000%	261	14/07/2035	0.0000%
22	14/08/2015	0.0000%	102	14/04/2022	0.0000%	182	14/12/2028	0.0000%	262	14/08/2035	0.0000%
23	14/09/2015	0.0000%	103	14/05/2022	0.0000%	183	14/01/2029	0.0000%	263	14/09/2035	0.0000%
24	14/10/2015	0.0000%	104	14/06/2022	0.0000%	184	14/02/2029	0.0000%	264	14/10/2035	0.0000%
25	14/11/2015	0.0000%	105	14/07/2022	0.0000%	185	14/03/2029	0.0000%	265	14/11/2035	0.0000%
26	14/12/2015	0.0000%	106	14/08/2022	0.0000%	186	14/04/2029	0.0000%	266	14/12/2035	0.0000%
27	14/01/2016	0.0000%	107	14/09/2022	0.0000%	187	14/05/2029	0.0000%	267	14/01/2036	0.0000%
28	14/02/2016	0.0000%	108	14/10/2022	0.0000%	188	14/06/2029	0.0000%	268	14/02/2036	0.0000%
29	14/03/2016	0.0000%	109	14/11/2022	0.0000%	189	14/07/2029	0.0000%	269	14/03/2036	0.0000%
30	14/04/2016	0.0000%	110	14/12/2022	0.0000%	190	14/08/2029	0.0000%	270	14/04/2036	0.0000%
31	14/05/2016	0.0000%	111	14/01/2023	0.0000%	191	14/09/2029	0.0000%	271	14/05/2036	0.0000%
32	14/06/2016	0.0000%	112	14/02/2023	0.0000%	192	14/10/2029	0.0000%	272	14/06/2036	0.0000%
33	14/07/2016	0.0000%	113	14/03/2023	0.0000%	193	14/11/2029	0.0000%	273	14/07/2036	0.0000%
34	14/08/2016	0.0000%	114	14/04/2023	0.0000%	194	14/12/2029	0.0000%	274	14/08/2036	0.0000%
35	14/09/2016	0.0000%	115	14/05/2023	0.0000%	195	14/01/2030	0.0000%	275	14/09/2036	0.0000%
36	14/10/2016	0.0000%	116	14/06/2023	0.0000%	196	14/02/2030	0.0000%	276	14/10/2036	0.0000%
37	14/11/2016	0.0000%	117	14/07/2023	0.0000%	197	14/03/2030	0.0000%	277	14/11/2036	0.0000%
38	14/12/2016	0.0000%	118	14/08/2023	0.0000%	198	14/04/2030	0.0000%	278	14/12/2036	0.0000%
39	14/01/2017	0.0000%	119	14/09/2023	0.0000%	199	14/05/2030	0.0000%	279	14/01/2037	0.0000%
40	14/02/2017	0.0000%	120	14/10/2023	0.0000%	200	14/06/2030	0.0000%	280	14/02/2037	0.0000%
41	14/03/2017	0.0000%	121	14/11/2023	0.0000%	201	14/07/2030	0.0000%	281	14/03/2037	0.0000%
42	14/04/2017	0.0000%	122	14/12/2023	0.0000%	202	14/08/2030	0.0000%	282	14/04/2037	0.0000%
43	14/05/2017	0.0000%	123	14/01/2024	0.0000%	203	14/09/2030	0.0000%	283	14/05/2037	0.0000%
44	14/06/2017	0.0000%	124	14/02/2024	0.0000%	204	14/10/2030	0.0000%	284	14/06/2037	0.0000%
45	14/07/2017	0.0000%	125	14/03/2024	0.0000%	205	14/11/2030	0.0000%	285	14/07/2037	0.0000%
46	14/08/2017	0.0000%	126	14/04/2024	0.0000%	206	14/12/2030	0.0000%	286	14/08/2037	0.0000%
47	14/09/2017	0.0000%	127	14/05/2024	0.0000%	207	14/01/2031	0.0000%	287	14/09/2037	0.0000%
48	14/10/2017	0.0000%	128	14/06/2024	0.0000%	208	14/02/2031	0.0000%	288	14/10/2037	0.0000%
49	14/11/2017	0.0000%	129	14/07/2024	0.0000%	209	14/03/2031	0.0000%	289	14/11/2037	0.0000%
50	14/12/2017	0.0000%	130	14/08/2024	0.0000%	210	14/04/2031	0.0000%	290	14/12/2037	0.0000%
51	14/01/2018	0.0000%	131	14/09/2024	0.0000%	211	14/05/2031	0.0000%	291	14/01/2038	0.0000%
52	14/02/2018	0.0000%	132	14/10/2024	0.0000%	212	14/06/2031	0.0000%	292	14/02/2038	0.0000%
53	14/03/2018	0.0000%	133	14/11/2024	0.0000%	213	14/07/2031	0.0000%	293	14/03/2038	0.0000%
54	14/04/2018	0.0000%	134	14/12/2024	0.0000%	214	14/08/2031	0.0000%	294	14/04/2038	0.0000%
55	14/05/2018	0.0000%	135	14/01/2025	0.0000%	215	14/09/2031	0.0000%	295	14/05/2038	0.0000%
56	14/06/2018	0.0000%	136	14/02/2025	0.0000%	216	14/10/2031	0.0000%	296	14/06/2038	0.0000%
57	14/07/2018	0.0000%	137	14/03/2025	0.0000%	217	14/11/2031	0.0000%	297	14/07/2038	0.0000%
58	14/08/2018	0.0000%	138	14/04/2025	0.0000%	218	14/12/2031	0.0000%	298	14/08/2038	0.0000%
59	14/09/2018	0.0000%	139	14/05/2025	0.0000%	219	14/01/2032	0.0000%	299	14/09/2038	0.0000%
60	14/10/2018	0.0000%	140	14/06/2025	0.0000%	220	14/02/2032	0.0000%	300	14/10/2038	0.0000%
61	14/11/2018	0.0000%	141	14/07/2025	0.0000%	221	14/03/2032	0.0000%	301	14/11/2038	0.0000%
62	14/12/2018	0.0000%	142	14/08/2025	0.0000%	222	14/04/2032	0.0000%	302	14/12/2038	0.0000%
63	14/01/2019	0.0000%	143	14/09/2025	0.0000%	223	14/05/2032	0.0000%	303	14/01/2039	0.0000%
64	14/02/2019	0.0000%	144	14/10/2025	0.0000%	224	14/06/2032	0.0000%	304	14/02/2039	0.0000%
65	14/03/2019	0.0000%	145	14/11/2025	0.0000%	225	14/07/2032	0.0000%	305	14/03/2039	0.0000%
66	14/04/2019	0.0000%	146	14/12/2025	0.0000%	226	14/08/2032	0.0000%	306	14/04/2039	0.0000%
67	14/05/2019	0.0000%	147	14/01/2026	0.0000%	227	14/09/2032	0.0000%	307	14/05/2039	0.0000%
68	14/06/2019	0.0000%	148	14/02/2026	0.0000%	228	14/10/2032	0.0000%	308	14/06/2039	0.0000%
69	14/07/2019	0.0000%	149	14/03/2026	0.0000%	229	14/11/2032	0.0000%	309	14/07/2039	0.0000%
70	14/08/2019	0.0000%	150	14/04/2026	0.0000%	230	14/12/2032	0.0000%	310	14/08/2039	0.0000%
71	14/09/2019	0.0000%	151	14/05/2026	0.0000%	231	14/01/2033	0.0000%	311	14/09/2039	0.0000%
72	14/10/2019	0.0000%	152	14/06/2026	0.0000%	232	14/02/2033	0.0000%	312	14/10/2039	0.0000%
73	14/11/2019	0.0000%	153	14/07/2026	0.0000%	233	14/03/2033	0.0000%	313	14/11/2039	0.0000%
74	14/12/2019	0.0000%	154	14/08/2026	0.0000%	234	14/04/2033	0.0000%	314	14/12/2039	0.0000%
75	14/01/2020	0.0000%	155	14/09/2026	0.0000%	235	14/05/2033	0.0000%	315	14/01/2040	0.0000%
76	14/02/2020	0.0000%	156	14/10/2026	0.0000%	236	14/06/2033	0.0000%	316	14/02/2040	0.0000%
77	14/03/2020	0.0000%	157	14/11/2026	0.0000%	237	14/07/2033	0.0000%	317	14/03/2040	0.0000%
78	14/04/2020	0.0000%	158	14/12/2026	0.0000%	238	14/08/2033	0.0000%	318	14/04/2040	0.0000%
79	14/05/2020	0.0000%	159	14/01/2027	0.0000%	239	14/09/2033	0.0000%	319	14/05/2040	0.0000%
80	14/06/2020	0.0000%	160	14/02/2027	0.0000%	240	14/10/2033	0.0000%	320	14/06/2040	0.0000%

Handwritten signature and date: 14/06/2020



## **ANEXO III**

### **Tributação Aplicável aos Investidores dos CRI**

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

#### **(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF**

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

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

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

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

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos e ganhos 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%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio de 6% (seis por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 7.632/2011. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, o IOF/Títulos ou Valores Mobiliários incidirá a 0%.

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

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

f  
1  
2

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

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

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

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

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

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

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 aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

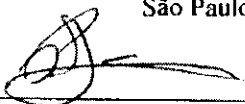
f

2

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

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Pentágono"), na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante") da Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real e sob a Forma Escritural, celebrada em 29 de outubro de 2013, entre a **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000 ("Emissora"), e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio da qual foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário Nº 001 a 1672, da Serie BB02 ("CCI"), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão e para registro o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª Série e da 46ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.", firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o Regime Fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI, os créditos imobiliários que elas representam e suas respectivas garantias, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme Cláusula Quinta do Termo de Securitização. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante.

São Paulo – SP, 29 de outubro de 2013.



**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Nome:

Cargo:

**Paulo Lutz Ferreira**  
**Procurador**

**ANEXO IV - C**  
**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**  
**PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414**

**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 04, Sala 514, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 45ª e 46ª Séries da 4ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocío, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, em que a **BB - BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 105, 36º andar, CEP 20.031-923, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo – SP, 29 de outubro de 2013.



---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

*Agente Fiduciário*

Nome:

**Paulo Luiz Ferreira**  
Procurador

Cargo:





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

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

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

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

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



**Anexo V**  
**Modelo de Contrato de Retrocessão**

**TERMO DE RETROCESSÃO DE CRÉDITOS**

**I – PARTES CONTRATANTES:**

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “GaiaSec”); e

**BANCO DO BRASIL S.A.**, Banco do Brasil S.A., instituição financeira, constituída sob a forma de sociedade anônima aberta, de economia mista, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco G, 18º andar, Asa Sul, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91 (adiante designado simplesmente “Banco do Brasil”).

GaiaSec e Banco do Brasil adiante denominados em conjunto como “Partes” e isoladamente como “Parte”.

**II – CONSIDERANDO QUE**

1. O Banco do Brasil e a GaiaSec celebraram em [●] de [●] de 2013 a Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças (adiante denominada simplesmente como “Contrato de Cessão”), por meio do qual o BB cedeu à GaiaSec, com o compromisso de retrocessão desses créditos nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário, com os seguinte números e série: (i) Número: 001 a [●]; (ii) Série: [●], emitidas pela GaiaSec (“CCI”), de modo a viabilizar a realização de uma operação de securitização, que resultou na emissão das 45ª e 46ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da GaiaSec (os “CRI”);

2



2. Nos termos da Cláusula Terceira do Contrato de Cessão o Banco do Brasil se comprometeu a recomprar os Créditos Imobiliários cedidos nas hipóteses previstas nos itens 3.4 e 3.5 dessa Cláusula;

3. Para os fins deste “Termo de Retrocessão de Créditos”, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes do Contrato de Cessão.

Desejam, as Partes firmar o presente “Termo de Retrocessão de Créditos” (“Termo de Retrocessão”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e disposições:

### **III – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**


1.1 Pelo presente Termo de Retrocessão, a GaiaSec e o Banco do Brasil formalizam a retrocessão ao Banco do Brasil, sem qualquer direito de regresso ou coobrigação da GaiaSec, as CCI, e os respectivos créditos imobiliários por elas representados, descritas no Anexo I do presente instrumento (“Retrocessão”).

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DA RETROCESSÃO**

2.1 O preço total pago pelo Banco do Brasil à GaiaSec pela Retrocessão é de R\$ [completar] ([valor por extenso]) (“Valor da Retrocessão”), conforme discriminado no Anexo I.

2.2. O pagamento do Valor da Retrocessão pago pelo Banco do Brasil à GaiaSec foi realizado por meio de crédito na Conta Centralizadora, qual seja, a conta corrente nº [●]. Agência 3.222-0 – Empresarial Guarulhos, Banco do Brasil S.A. (Banco 001), de titularidade da GaiaSec.

2.3. Uma vez que o Valor da Retrocessão foi pago pelo Banco do Brasil à GaiaSec, esta dá ao Banco do Brasil a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação, exclusivamente com relação aos Créditos Imobiliários objeto da Retrocessão, para nada mais reclamar, seja a que tempo



e título for.

2.4. Concomitantemente ao pagamento do Valor da Retrocessão a GaiaSec retrocedeu e transferiu ao Banco do Brasil os Créditos Imobiliários objeto da presente Retrocessão.

2.5. A presente Retrocessão é feita em caráter irrevogável e irretratável, excluída expressamente qualquer forma de arrependimento das Partes, e obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

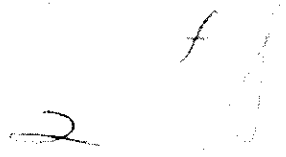
### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**

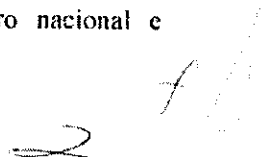
3.1. Quaisquer disputas ou controvérsias que possam surgir entre as Partes, decorrentes ou relacionadas à interpretação ou cumprimento do presente Termo de Retrocessão, que visem à obtenção de providências de caráter declaratório, constitutivo, condenatório ou mandamental, inclusive solução de disputas ou controvérsias apresentadas em ação de embargos à execução, serão definitivamente submetidas à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 ("Lei de Arbitragem"), que deverá ser conduzida de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá vigente nesta data, disponível, entre outras formas, no website <http://www.ccbc.org.br>, do qual as Partes declaram ter pleno conhecimento no ato de celebração deste Termo de Retrocessão (o "Regulamento de Arbitragem"), e consoante as disposições da Convenção Arbitral constante desta Cláusula Terceira.

3.2. Quando instaurada em decorrência do disposto na Cláusula 3.1, acima, a arbitragem entre as Partes reger-se-á pelas disposições abaixo, bem como por aquelas constantes do Regulamento de Arbitragem.

3.3. A arbitragem terá sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, no Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Centro").

3.4. O procedimento arbitral deverá ocorrer no idioma Português, sendo o registro dos atos efetuado por quaisquer meios para tanto disponíveis, inclusive taquigráficos, audiovisuais e eletrônicos. Referidos meios deverão possibilitar o armazenamento e posterior consulta pelas Partes dos dados, mantendo a integridade, autoria e autenticidade das informações armazenadas intactas, a qualquer tempo.



- 3.5. Nos termos do Regulamento de Arbitragem, as Partes depositarão no Centro, na data da instituição da Arbitragem, 20% (vinte por cento) do valor dos honorários estimados dos árbitros e todas as despesas a serem incorridas com a instauração do procedimento arbitral, de forma que cada Parte arque com partes iguais da totalidade dos custos envolvidos na arbitragem.
- 3.6. Caso qualquer uma das Partes deixe de efetuar o depósito dos valores conforme mencionado na Cláusula 3.5 acima, a outra Parte estará autorizada a efetuar o depósito faltante.
- 3.7. A Parte que deixar de efetuar o depósito conforme mencionado na Cláusula 3.6., deverá, além do pagamento dos valores referidos na Cláusula 3.5 acima, pagar à outra Parte, a título de multa, o valor equivalente a 20% (vinte por cento) do montante resultante da soma do valor dos honorários estimados dos árbitros e de todas as despesas a serem incorridas com a instauração do procedimento arbitral.
- 3.8. O tribunal arbitral ("Tribunal Arbitral") será composto por três árbitros, indicados na forma estabelecida nas cláusulas seguintes.
- 3.9. As Partes indicarão, cada uma, um árbitro e seus respectivos suplentes, qualificando-os devidamente na oportunidade de celebração do Termo de Arbitragem.
- 3.10. Caso o Cedente ou a Cessionária deixar de nomear um árbitro, por omissão ou revelia, o árbitro de tal Parte será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.
- 3.11. Nos termos do Regulamento de Arbitragem, fica acordado que o terceiro árbitro, que será o Presidente do Juízo Arbitral, será eleito pelos árbitros indicados pelo Cedente e a Cessionária, conforme determinado nas cláusulas acima.
- 3.12. O Tribunal Arbitral estará autorizado, nos termos do artigo 11, inciso IV, da Lei de Arbitragem, a aplicar, com relação ao mérito da questão submetida ao Tribunal Arbitral, as seguintes normas, na seguinte ordem de aplicação e prevalência: (i) a legislação, regulamentação e jurisprudência brasileiras, especialmente as normas direcionadas a instituições financeiras brasileiras; (ii) regras decorrentes dos usos e costumes do mercado financeiro nacional e
- 

internacional; (iii) princípios gerais de Direito; e (iv) aquelas emanadas dos tratados e convenções internacionais. Os árbitros não estão autorizados a decidir por equidade.

3.13. Os sistemas normativos acima referidos deverão ser aplicados na ordem estipulada acima, sendo que um sistema anterior só poderá ser preterido pelo sistema seguinte da listagem caso as regras daquele sistema, na opinião fundamentada dos árbitros, forem insuficientes para decidir sobre o objeto da arbitragem, prevalecendo, em caso de conflito de normas, sempre o sistema normativo precedente.

3.14. Serão expressamente vedadas ao Tribunal Arbitral quaisquer decisões de natureza liminar ou cautelar no procedimento de arbitragem. Nesses casos, ficam estabelecidos desde já o foro da comarca da capital do Estado de São Paulo como o foro competente para analisar tais medidas.

3.15. A sentença arbitral será proferida na Cidade de São Paulo, por escrito, justificando os fundamentos da decisão e analisando as questões de fato e de direito, na sede do Centro, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de instituição do procedimento arbitral, correspondente à data do recebimento pelo Centro da notificação da Parte iniciadora do procedimento de arbitragem, nos termos do Regulamento.

3.16. A sentença arbitral proferida terá sua homologação judicial dispensada, sendo terminativa, definitiva e irrecurável, gerando todos os efeitos da sentença judicial, inclusive coisa julgada formal e material.

3.17. As Partes concordam em cumprir a sentença arbitral fiel e tempestivamente, renunciando, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, à apresentação de qualquer recurso, reclamação ou ação em qualquer instância ou Tribunal, exceto às hipóteses previstas nos artigos 22, parágrafo quarto, 32 e 33 da Lei de Arbitragem.

3.18. Nos termos do artigo 31 da Lei de Arbitragem, qualquer das Partes poderá requerer em juízo a execução da sentença arbitral, com o objetivo de compelir a outra Parte ao correspondente cumprimento, exclusivamente no foro da Cidade de São Paulo ou no da Cidade do Rio de Janeiro.

3.19. A sentença arbitral estabelecerá que a parte vencida reembolsará a outra por todos e quaisquer dispêndios incorridos, incluindo aqueles referentes a honorários dos árbitros e advogados

3

estabelecidos pelo Tribunal Arbitral segundo seu prudente arbítrio e tabelas de honorários pertinentes, incluindo-se no reembolso as quantias adiantadas nos termos da Cláusula 3.5, acima.

3.20. Os advogados das Partes, quando constituídos nos termos do Regulamento de Arbitragem, deverão receber cópia de todas as comunicações, notificações, correspondências, avisos e demais informações sobre os atos e determinações do Tribunal Arbitral enviadas às Partes, sendo permitido o envio de informações por meio de e-mail, fax ou correio à escolha do remetente, com aviso de recebimento.

3.21. Nos termos do Regulamento de Arbitragem, o procedimento arbitral é rigorosamente sigiloso, sendo vedado aos membros do Centro, aos árbitros e às próprias Partes, bem como quaisquer outros eventualmente envolvidos, divulgar quaisquer informações a ele relacionadas, as quais tenham tido acesso em decorrência de ofício ou de participação no referido procedimento, salvo mediante expressa autorização das Partes.

3.22. As Partes concordam que, por força da sujeição voluntária de ambas as Partes à arbitragem, nos termos da Lei de Arbitragem, é vedada a apreciação de qualquer questão relacionada ao objeto de litígio por qualquer outro juízo que não o Tribunal Arbitral. Dessa forma, quaisquer ações, reclamações, recursos sobre o objeto de litígio a qualquer juízo deverão ser rejeitados de plano, quer antes ou depois do procedimento arbitral ter sido iniciado, exceto nas hipóteses previstas nos artigos 22, parágrafo quarto, 32 e 33 da Lei de Arbitragem.

3.23. O disposto na Cláusula 3.22 não impede, exclusivamente, a propositura de ação de execução deste Termo de Retrocessão, ficando, no entanto, o juízo impedido de apreciar qualquer matéria alegada em embargos ou em qualquer outra ação, as quais deverão ser submetidas à decisão final do juízo arbitral. Para efeitos desta Cláusula 3.23, fica eleito o foro previsto na Cláusula 3.18 acima, como o único competente para apreciar qualquer ação de execução.

3.24. As Partes observarão e cumprirão as regras, prazos e procedimentos para o cumprimento do procedimento arbitral conforme determinado pelo Regulamento de Arbitragem. Caso qualquer das Partes não cumpra referidas regras, prazos e procedimentos, inclusive a não indicação de árbitro, serão aplicáveis os procedimentos e penalidades previstos no Regulamento de Arbitragem.

3.25. Caso qualquer das Partes não apresente defesa no prazo e forma aplicáveis, serão

2

presumidos como verdadeiros todos os fatos apresentados pela Parte que iniciou a arbitragem, aplicando-se, analogicamente, as regras da revelia previstas no Código de Processo Civil.

As Partes assinam o presente Termo de Retrocessão em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [●] de [●] de [●]

---

**BANCO DO BRASIL S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

---

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

13

2

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 45ª E 46ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA GAIA SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos da 45ª e 46ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A. ("Aditamento"), na qualidade de emissora:

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, neste ato representada na forma de seu estatuto social (adiante designada simplesmente como "Securitizadora" ou "Emissora"); e

Na qualidade de agente fiduciário:

**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 04, Sala 514, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário") (adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

**CONSIDERANDO QUE:**

(i) em 29 de outubro de 2013, a Emissora e o Agente Fiduciário firmaram o Termo de Securitização de Créditos da 45ª e 46ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("Termo de Securitização"), com o objetivo de realizar a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª e 46ª Séries de sua 4ª Emissão ("CRI"), na forma dos artigos 3º e 8º da Lei nº 9.514/1997;

(ii) as Partes desejam alterar o Termo de Securitização para ajustar a redação de termos definidos da cláusula 1.1, a redação dos itens "j", "k", "l", "m", "p", "q", "s", "w" e "x" da cláusula 3.1, bem para ajustar a redação da cláusula 3.3 e do Anexo II, todos do Termo de Securitização, de

forma a alterar as datas de pagamento e vencimento desses itens, cláusulas e anexos, conforme o caso, sempre para o dia 10 do respectivo mês.

Resolvem as Partes firmar o presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª e 46ª Séries da 4ª Emissão da Emissora, pelas cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

1.1 As Partes resolvem alterar os termos definidos, “Vencimento dos CRI Seniores”, “Vencimento do CRI Subordinado”, “Periodicidade da Atualização Monetária”, “Periodicidade de Pagamento” e “Pagamento da Remuneração” da cláusula 3 do Termo de Securitização, de forma a alterar as datas de pagamento e vencimento sempre para o dia 10 do respectivo mês, os quais passam a ter a seguinte redação:

*“3.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I, são emitidos os CRI que integram a 45ª e 46ª séries da 4ª Emissão e que possuem as seguintes características de emissão:*

*(...)*

*j. “Prazo da Emissão dos CRI Seniores”: 7.286 (sete mil, duzentos e oitenta e seis) dias, a partir da Data de Emissão;*

*k. “Prazo da Emissão do CRI Subordinado”: 10.634 (dez mil, seiscentos e trinta e quatro) dias, a partir da Data de Emissão;*

*l. “Vencimento dos CRI Seniores”: 10 de outubro de 2033;*

*m. “Vencimento do CRI Subordinado”: 10 de dezembro de 2042;*

*(...)*

*p. “Periodicidade da Atualização Monetária”: O cálculo da Atualização Monetária será feito mensalmente, todo 10º (décimo) dia (“Data de Apuração Mensal”), sempre tomando por base a TR do primeiro dia de cada mês;*



q. "Cálculo da Atualização Monetária":  $SDa = SD \times C$ , em que:

$SDa$  = Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$SD$  = Valor Nominal de emissão ou após incorporação de juros ou da última amortização, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = Fator da TR utilizada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left[ \left( \frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ em que:}$$

$TR_k$  = Taxas Referenciais (TR) com apurações mensais com base no "dia" 1º de cada mês, divulgadas pelo Banco Central do Brasil, referente ao mês anterior à próxima data de pagamento ou incorporação de juros, se houver;

$dut$  = Número de dias corridos existentes entre a Data de Apuração Mensal anterior exclusive e a próxima Data de Apuração Mensal inclusive.

$dup$  = Número de dias corridos entre a Data Base ou Data de Apuração Mensal anterior exclusive e a data de atualização inclusive;

(...)

s. "Cálculo dos juros":  $J = SDa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$ , em que:

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

$SDa$  = Conforme definido acima.

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

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

*i = 6,38% (seis inteiros e trinta e oito centésimos por cento), efetiva, ao ano para os CRI Seniores e 9,74% (nove inteiros e setenta e quatro centésimos), efetiva, ao ano para o CRI Subordinado.*

*dcp = Número de dias corridos entre a Data Base ou Data de Apuração Mensal anterior ou incorporação de juros ou pagamento de juros exclusive e a data de apuração inclusive.*

*dct = Número de dias corridos existentes entre última Data de Apuração Mensal exclusive e a próxima Data de Apuração Mensal inclusive.*

*w. "Periodicidade de Pagamento": Os CRI Seniores terão pagamentos mensais, com início em 10 de novembro de 2013, e o CRI Subordinado terá pagamentos trimestrais, com início em 10 de setembro de 2014, sendo a data de pagamento todo dia 10 (dez) de cada mês, conforme o fluxo financeiro descrito na Tabela Vigente;*

*x. "Pagamento da Remuneração": A Securitizadora pagará mensalmente, todo dia 10 (dez), aos Investidores dos CRI Seniores a Remuneração, por meio da BM&FBOVESPA e/ou da CETIP, conforme os CRI estejam custodiados eletronicamente, observado o disposto nos itens 3.4.1 e 3.4.4.1. deste Termo, em conjunto com a amortização mensal do principal, quando for o caso, de acordo com o fluxo financeiro estabelecido na Tabela Vigente. A Securitizadora pagará trimestralmente, nos dia 10 (dez) dos meses previstos na Tabela Vigente, a Remuneração aos investidores do CRI Subordinado, observado o disposto nos itens 3.4.1 e 3.4.4.1. deste Termo, em conjunto com a amortização trimestral do principal, quando for o caso, de acordo com o fluxo financeiro estabelecido na Tabela Vigente."*

*1.2 Tendo em vista o mencionado no item 1.1, acima, as Partes alteram a cláusula 3.3 do Termo de Securitização, a qual passa a ter a seguinte redação:*

*3.3. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado: Os CRI serão pagos mensalmente, todo dia 10 (dez) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente, conforme*

*previsto em 3.1.w (Periodicidade de Pagamento), por meio dos sistemas de liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme os CRI estejam custodiados eletronicamente.*

1.3 Tendo em vista o mencionado no item 1.1, acima, as Partes alteram o Anexo II ao Termo de Securitização, o qual passa a vigorar com a redação constante do Anexo II à versão consolidada do Termo de Securitização, anexo ao presente Primeiro Aditamento na forma do Anexo I.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DAS RATIFICAÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

2.1 Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não foram expressamente retificadas neste Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente.

2.2 Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - ARBITRAGEM E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

3.1. O presente Aditamento é regido pelas leis brasileiras e o meio de solução de controvérsia será a Arbitragem, a ser instituída e processada nos termos da cláusula quinze do Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA QUARTA – CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

4.1. O Termo de Securitização passará a ter a redação consolidada conforme o Anexo I deste Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, SP, 21 de novembro de 2013.

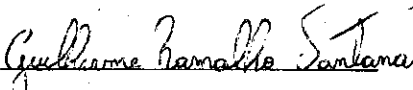
*Página de assinaturas 2/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 21 de novembro de 2013, entre a Gaia Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários*

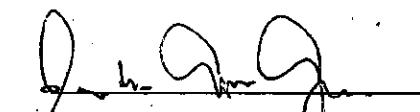
  
**PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

*Agente Fiduciário*

Nome: **Marcelle Santoro**  
Cargo: **Diretora**

**Testemunhas:**

  
Nome: **Guilherme Ramalho Santana**  
RG: **41.347.517-7 - SSP/SP**  
CPF: **440.479.068-67**

  
Nome: **Sandra Aparecida Gomes**  
RG: **28.191.920-3 SSP/SP**  
CPF: **268.621.788-06**