
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
31ª E 32ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA**



CEDENTE E COORDENADOR LÍDER



**VALOR TOTAL DE EMISSÃO
R\$ 2.023.974.977,95**

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	13
CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI E SUA NEGOCIAÇÃO	16
CLÁUSULA QUARTA - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	30
CLÁUSULA QUINTA - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO	30
CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA.....	31
CLÁUSULA SÉTIMA - DAS MODIFICAÇÕES.....	33
CLÁUSULA OITAVA - DO AGENTE FIDUCIÁRIO	33
CLÁUSULA NONA - DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	38
CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS	38
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	41
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO	42
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS FATORES DE RISCO	43
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	54
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS.....	56

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, 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, por seus representantes legais ao final assinados (adiante designada simplesmente como “Securitizadora” ou “Emissora”); e

PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”) (adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização” ou “Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da 31ª e 32ª Séries da 4ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

A Emissão foi autorizada pela Assembléia Geral Extraordinária 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 Rating”: Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.813.375/0001-33, ou quem a suceder;

“Agente Fiduciário”: Pentágono S.A. DTVM, acima qualificada;

<u>“Alienação Fiduciária”</u> :	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;
<u>“Amortização Antecipada”</u> :	Conforme definida no item 6.4 deste Termo;
<u>“Averbação do Contrato de Cessão”</u> :	A Averbação do Contrato de Cessão prevista no item 2.3.1 deste Termo;
<u>“Banco Autorizado”</u> :	Caixa Econômica Federal;
<u>“Carteira”</u> :	A totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão;
<u>“CCI”</u> :	Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Securitizadora 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 da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo, além do principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, tal como acordado nos respectivos Contratos de Financiamento, observadas a limitações descritas na Escritura de Emissão;
<u>“Cedente”</u> , <u>“Originadora”</u> ou <u>“CAIXA”</u> :	Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília, Distrito Federal;
<u>“Cessão de Créditos”</u> ou <u>“Contrato de Cessão”</u> :	Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrada entre a Cedente e a Securitizadora, em 08 de Setembro de 2011, mediante os quais foram cedidos à

Securitizadora todos os Créditos Imobiliários. O Contrato de Cessão está sujeito às condições resolutivas de subscrição, integralização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, de efetivação do pagamento do Valor da Cessão e de notificação aos Devedores.

“CETIP”:

CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativo;

“Condições
Precedentes”:

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

- (i) Registro, pela Cedente, do Contrato de Cessão em Serviço de Registro de Títulos e Documentos;
- (ii) Obtenção do registro dos CRI junto à CETIP;
- (iii) Emissão, subscrição e integralização dos CRI; e,
- (iv) formalização do Contrato de *Servicing* 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; (ii) integralização dos CRI; (iii) efetivação do pagamento do Valor da Cessão no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da Data Base; ou (iv) notificação aos Devedores pela Cedente, via correios, com aviso de recebimento (“AR”) no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis mediante aprovação por escrito da Cessionária, por mais 60 (sessenta) dias, a contar da Data Base;

“Conta Centralizadora”:

Conta corrente nº 003.834-0, mantida na Agência 2926 da Caixa Econômica Federal (Banco 104), de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos, bem como ficarão depositados os recursos do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e do Fundo de Liquidez;

“Contrato de

“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública

<u>Distribuição</u> ”:	de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Subscrição da 31ª e da 32ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.”, celebrado em 08 de Setembro de 2011, entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, para a distribuição dos CRI;
<u>“Contrato de Servicing e Cobrança</u> ”:	Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários firmado entre a Securitizadora e o <i>Servicer</i> em 08 de Setembro de 2011.
<u>“Contratos de Financiamento”</u> ou <u>“Contratos”</u> :	Contratos de financiamento firmados entre a Cedente e os Devedores para aquisição de imóvel residencial, com alienação fiduciária em garantia e taxa de juros pós-fixada;
<u>“Coordenador Líder”</u> :	Caixa Econômica Federal;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Créditos correspondentes aos saldos dos Contratos de Financiamento, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como, os respectivos acessórios, inclusive as garantias, sendo certo que somente a partir da Averbação do Contrato de Cessão, a Cessionária estará formalmente sub-rogada em todos os direitos decorrentes da Alienação Fiduciária que pesa sobre os Imóveis. Não integram os Créditos Imobiliários: (i) quaisquer valores decorrentes dos Financiamentos Imobiliários pagos antecipadamente pelos Devedores em data anterior à Data Base; ou (ii) quaisquer valores decorrentes dos Financiamentos Imobiliários vencidos há mais de 30 (trinta) dias antes da Data Base e não pagos; permanecendo os referidos valores na titularidade da Cedente;
<u>“CRI Subordinados”</u> :	Títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 32ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora, emitidos sob a forma escritural, subordinados 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 3.6.1. (Pagamento *Pro Rata*) e 3.6.4. (Pagamento Sequencial), serão devidos e pagos integralmente aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação;

“CRI Seniores”:

Títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 31ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora, emitidos sob a forma escritural, com preferência nas amortizações de principal e pagamento juros em relação aos CRI Subordinados;

“Critérios de Elegibilidade”

São os critérios de elegibilidade dos Créditos Imobiliários cedidos, conforme listados no item 2.2.1. deste Termo;

“CRI”:

Quando denominados, em conjunto, os CRI Subordinados e os CRI Seniores;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data Base”:

A data de 08 de Setembro de 2011;

“Data de Emissão”:

A data de 08 de Setembro de 2011;

“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 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; (c) despesas com empresas e autarquias envolvidas na operação, tais como CVM, CETIP e

CBLC, ANBIMA, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante e Agência de *Rating*; (d) despesas com registros dos Documentos da Operação nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou nos Registros de Imóveis, conforme aplicável; (e) 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; (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 *Servicing* e Cobrança, e de consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Emissora (caso necessário, na hipótese de inadimplemento do respectivo Contrato de Financiamento), nos termos da Lei 9.514/1997; e (h) quaisquer outras despesas relacionadas aos Créditos Imobiliários, à oferta e à Emissão dos CRI.

“Devedores”:

Pessoas físicas devedoras dos Contratos de Financiamento;

“DFI”:

Seguro de Danos Físicos ao Imóvel, contratados originalmente pelos Devedores, junto à Seguradora, tendo como beneficiária a Originadora. Após a cessão dos créditos pela Originadora à Securitizadora, foi formalizado contrato específico de seguros para os contratos cedidos, firmado entre a Seguradora e a Securitizadora em 08 de Setembro de 2011, no qual esta última passou a ser a beneficiária do seguro de DFI.

“Dia Útil”:

Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional;

“Endosso”:

Transferência do beneficiário dos Seguros, da Cedente para a Securitizadora;

“Escritura de Emissão de CCI”:

Cada 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 08 de Setembro 2011;

“Fundo de Despesa”: Os recursos depositados no Fundo de Despesa serão utilizados para o pagamento das Despesas da Emissão, inclusive as despesas necessárias à Averbação do Contrato de Cessão, quando necessária, na ocorrência das hipóteses previstas no item 2.3.1. deste Termo. Na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesa para pagamento das Despesas da Emissão, deverão ser utilizados os recursos depositados no Fundo de Reserva. Os recursos integrantes do Fundo de Despesa 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;

“Fundo de Liquidez”: Os recursos integrantes do Fundo de Liquidez serão utilizados para pagamento de quaisquer obrigações do Patrimônio Separado e que não possam ser cumpridas em razão da indisponibilidade momentânea de recursos no caixa do Patrimônio Separado. Na hipótese de ausência de recursos suficientes no Fundo de Liquidez para cobrir o pagamento das obrigações do Patrimônio Separado serão utilizados os recursos depositados no Fundo de Reserva. Os recursos integrantes do Fundo de Liquidez 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.

“Fundo de Reserva”: Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados para cobrir eventuais insuficiências do Fundo de Liquidez e do Fundo de Despesa. 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;

“Imóveis”: Imóveis adquiridos pelos Devedores com os recursos oriundos

dos seus respectivos Contratos de Financiamento que se encontram alienados fiduciariamente em favor da Cedente;

“ <u>Inadimplência</u> ”:	Conforme definida nos itens 6.5 e 6.6 deste Termo;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Pentágono S.A. DTVM, contratada para realizar a custódia das CCI, nos termos do Art. 18 da Lei 10.931//04;
“ <u>Instrução CVM 28</u> ”:	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada pela Instrução CVM n.º 123/90;
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2.003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2.004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 414</u> ”:	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2.009, conforme alterada;
“ <u>Investidores</u> ”:	Os subscritores dos CRI;
“ <u>Lei 10.931/04</u> ”:	Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei 6.404/76</u> ”:	Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei 9.514/97</u> ”:	Lei 9.514.de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>MIP</u> ”:	Seguro de morte e invalidez permanente, contratado pelos Devedores, junto à Seguradora, tendo como beneficiária a Originadora. Após a cessão dos Créditos Imobiliários pela Originadora à Securitizadora, foi formalizado contrato específico de seguros para os imóveis objeto dos Contratos Imobiliários dos quais decorrem os Créditos Imobiliários cedidos, firmado entre a Seguradora e a Securitizadora em 08 Setembro de 2011, no qual se ratificaram os beneficiários

e condições originais do seguro, independentemente da cessão realizada;

“Modificações”: Conforme definidas no item 7.1 deste Termo;

“Pagamento Pro Rata”: Conforme definido no item 3.6 deste Termo;

“Pagamento Sequencial”: Conforme definido no item 3.6.4 deste Termo;

“Patrimônio Separado”: Totalidade dos Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias submetidos ao Regime Fiduciário, 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;

“Perdas ou Ganhos”: Definem-se como perdas ou ganhos os valores obtidos dos recursos efetivamente recebidos com a venda dos Imóveis ou eventuais acordos judicial ou extrajudicial, deduzindo-se deste total o seguinte valor: saldo devedor dos Créditos Imobiliários não pagos, acrescidos dos juros incorridos e não pagos, e acrescidos ainda dos custos incorridos na venda dos respectivos Imóveis retomados;

“Regime Fiduciário”: Regime Fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 9º da Lei 9.514/97;

“Saldo Devedor da Carteira”: O saldo devedor da Carteira compreende o valor das parcelas vencidas e não pagas e vincendas dos Créditos Imobiliários, expurgados os juros contratuais a decorrer;

<u>“Securitização”</u> :	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;
<u>“Seguradora”</u> :	Caixa Seguradora S.A., inscrita no CNPJ 34.020.354/0001-10;
<u>“Seguros”</u> :	Quando mencionados em conjunto, o DFI e o MIP;
<u>“Servicer”</u> :	Caixa Econômica Federal;
<u>“TR”</u> :	Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil;
<u>“Valor da Cessão”</u> :	Após o atendimento das Condições Precedentes, a Securitizadora pagará a Cedente, pela Cessão dos Créditos, a importância de R\$ 2.023.974.977,95 (dois bilhões, vinte e três milhões, novecentos e setenta e quatro mil, novecentos e setenta e sete reais e noventa e cinco centavos), relativa ao Valor Total da Dívida dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Securitização vencíveis a partir de 08 de Setembro de 2011, exclusive, incluindo as parcelas vencidas e não pagas, com atraso de até 30 (trinta) dias, inclusive, contados da Data Base, e os respectivos encargos e diferenças de prestação. O valor da Cessão dos Créditos será pago com recursos oriundos da integralização dos CRI, nos termos da cláusula segunda do Contrato de Cessão;
<u>“Valor Total da Dívida”</u> :	O valor total da dívida decorrente dos Créditos Imobiliários na Data Base, vencíveis a partir de 09 de Setembro de 2011, inclusive, incluindo as parcelas vencidas e não pagas, com atraso de até 30 (trinta) dias, inclusive, contados da Data Base, e os respectivos encargos e diferenças de prestação, incluindo a taxa de administração dos Créditos Imobiliários em atraso, conforme estabelecidos no item 1.1 do Contrato de Cessão, no montante de R\$ 2.023.974.977,95 (dois bilhões, vinte e três milhões, novecentos e setenta e quatro

mil, novecentos e setenta e sete reais e noventa e cinco centavos).

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. O Valor Total da Dívida dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização, apurado na Data Base, é de R\$ 2.023.974.977,95 (dois bilhões, vinte e três milhões, novecentos e setenta e quatro mil, novecentos e setenta e sete reais e noventa e cinco centavos).

2.1.1. 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.

2.1.2. 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) Volume Financeiro Total (Valor Total da Dívida): R\$ 2.023.974.977,95 (dois bilhões, vinte e três milhões, novecentos e setenta e quatro mil, novecentos e setenta e sete reais e noventa e cinco centavos), na Data Base;
- b) *Loan to Value*: Abaixo de 90% (noventa por cento) para cada crédito habitacional individualmente;
- c) Valor da Garantia Individual: Até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);
- d) Prazo Remanescente Máximo: 348 (trezentos e quarenta e oito) meses;
- e) Prazo Médio Remanescente: 186 (cento e oitenta e seis) meses;
- f) Garantia dos Contratos: Alienação Fiduciária, sendo certo que esta somente será 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;

- g) Atraso Máximo dos Créditos Imobiliários: Até 30 (trinta) dias, inclusive;
- h) Concentração Máxima da Carteira: 0,009 %;
- i) 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;
- j) Financiamento original: Recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo);
- k) Sistema de Amortização: SAC Novo.

2.2.2. Os Créditos Imobiliários observaram, além dos critérios acima descritos, os critérios constantes dos Manuais de Procedimentos Internos da Caixa que, dentre outros, somente admitem a concessão de financiamento para imóveis performados e com o respectivo auto de conclusão ou documento equivalente devidamente concedido pelos órgãos competentes.

2.3. As CCI representativas dos 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 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:

- a) solicitação por parte do Agente Fiduciário dos CRI ou em atendimento à deliberação da assembleia geral de titulares dos CRI Subordinados;
- b) inadimplência do respectivo Crédito Imobiliário; 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 subrogada 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 Imobiliário, fornecerá 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 notificar a Emissora da solicitação do pedido de liberação ao Registro de Imóveis competente no prazo máximo de 5 (dias) da efetiva solicitação de levantamento da Alienação Fiduciária.

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 Cessionária, 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 Cessionária.

2.4. Os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros fixa e são atualizados monetariamente de acordo com o índice, a variação e a periodicidade contratados nos Contratos de Financiamento. A cobrança administrativa desses créditos até a consolidação da propriedade será realizada diretamente pelo *Servicer* e a cobrança extrajudicial após a consolidação da propriedade e a cobrança judicial, caso necessária, será coordenada pela Emissora.

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 *Servicing* e Cobrança.

2.5.1. Conforme o estabelecido nos itens 7.1 e seguintes do Contrato de Cessão, a Originadora ficou responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer Documentos Comprobatórios. A Originadora deverá guardar toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da contratação dos serviços pela Emissora, pelo prazo de 5 (cinco) anos,

considerando o mais longo dos seguintes prazos (i) o prazo exigido por lei; ou (ii) até o pagamento integral dos Financiamentos Imobiliários, exceto quando a Emissora solicitar a devolução da documentação ou sua entrega a terceiros.

2.5.1.1. Ainda nos termos do Contrato de Cessão, a Originadora ficou obrigada 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 quando a Originadora depender de 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 *Servicing*, pela prestação de serviços na administração dos contratos a CAIXA fará jus à remuneração mensal de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) sobre os Contratos de Financiamento ativos, assim entendidos aqueles que apresentem Créditos Imobiliários em aberto.

2.5.2.1 O referido valor será reajustado a cada doze meses com base na variação acumulada da taxa referencia - TR, verificada nos doze últimos meses, ou outro índice que vier a substituí-lo.

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 as séries 31^a e 32^a e que possuem as seguintes características de emissão:

- a. “Total de Recursos vinculados à emissão”: R\$ 2.023.974.977,95 (dois bilhões, vinte e três milhões, novecentos e setenta e quatro mil, novecentos e setenta e sete reais e noventa e cinco centavos);

- b. “Valor Total da Emissão”: R\$ 2.023.974.977,95 (dois bilhões, vinte e três milhões, novecentos e setenta e quatro mil, novecentos e setenta e sete reais e noventa e cinco centavos);
- c. “Valor Total de CRI Seniores”: 1.862.056.928,40 (um bilhão, oitocentos e sessenta e dois milhões, cinquenta e seis mil, novecentos e vinte e oito reais e quarenta centavos);
- d. “Valor Total de CRI Subordinados”: 161.918.049,55 (cento e sessenta e um milhões, novecentos e dezoito mil e quarenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos);
- e. “Quantidade de CRI Seniores”: 6.206 (seis mil, duzentos e seis);
- f. “Quantidade de CRI Subordinados”: 85 (oitenta e cinco);
- g. “Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores”: R\$ 300.041,40 (trezentos mil, quarenta e um reais e quarenta centavos), na Data da Emissão;
- h. “Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados”: R\$ 1.904.918,23 (um milhão, novecentos e quatro mil, novecentos e dezoito reais e vinte e três centavos) na Data de Emissão, na Data de Emissão;
- i. “Data e Local da Emissão”: Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI é o dia 08 de Setembro de 2011, em São Paulo;
- j. “Prazo da Emissão dos CRI Seniores”: 143 (cento e quarenta e três) meses, a partir da Data de Emissão;
- k. “Prazo da Emissão dos CRI Subordinados”: 347 (trezentos e quarenta e sete) meses, a partir da Data de Emissão;
- l. “Vencimento Previsto dos CRI Seniores”: 10 de Agosto de 2023;

- m. “Vencimento Legal dos CRI Seniores”: 10 de Agosto de 2031;
- n. “Vencimento Legal dos CRI Subordinados”: 10 de Agosto de 2040;
- o. “Carência dos CRI Subordinados”: 12 (doze) meses, a partir da Data de Emissão;
- p. “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;
- q. Periodicidade da Atualização Monetária: A Atualização Monetária deverá ser feita mensalmente, todo dia 10 (“Data de Apuração Mensal”), sempre tomando por base a TR do 1ª dia de cada mês;
- r. “Cálculo da Atualização Monetária”: $SDa = SD \times C$
onde:
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 resultante do produtório das TR utilizadas, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:
- $$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}} \right],$$
- onde:
n = Número total de TR consideradas entre a data de emissão, incorporação de juros ou última amortização, se houver, e a data de atualização, pagamento ou

vencimento;

TR_k = Taxas Referenciais (TR) com apurações mensais com base no "dia" 1º de cada mês, divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a data de emissão, última amortização ou incorporação, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento;

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

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

Entre a Data de Emissão e o dia 10 de Setembro de 2011 inclusive, os Juros dos CRI Seniores serão incorporados ao SDa, de forma que a seguinte fórmula será aplicada:

$$SDa = SD \times C + J$$

Durante o Período de Carência dos CRI Subordinados e quando for aplicado o Pagamento Sequencial, conforme descrito adiante no presente Termo, os Juros dos CRI Subordinados serão incorporados ao SDa, de forma que a seguinte fórmula será aplicada:

$$SDa = SD \times C + J$$

s. “Juros”:

Taxa dos CRI Seniores, que será de 6,38% (seis inteiros e trinta e oito centésimos por cento) ao ano, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos (“Remuneração dos CRI Seniores”) e taxa de 12% (doze inteiros por cento) ao ano para os CRI Subordinados, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos (“Remuneração dos CRI Subordinados” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI Seniores, “Remuneração”);

t. “Cálculo dos juros”:

$$J = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1),$$

onde:

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.

$$Fator\ de\ Juros = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

onde:

i = 6,38% (seis inteiros e trinta e oito centésimos por cento), efetiva, ao ano para os CRI Seniores e 12% (doze inteiros por cento), efetiva, ao ano para os CRI Subordinados.

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão ou a data do último pagamento ou incorporação de juros e a data de atualização inclusive.

dct = Número de dias corridos existentes entre a data de emissão e a data do primeiro pagamento ou incorporação de juros, ou entre a data do pagamento ou incorporação de juros imediatamente anterior e a data do próximo pagamento inclusive ou incorporação de juros inclusive.

u. “Cálculo de Amortização”:

$$AM_i = \left[SDa \times \left(\frac{Ta}{100} \right) \right],$$

onde:

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.

v. “Tabela Vigente”

A Tabela Vigente inicialmente será a Tabela descrita no Anexo II e poderá ser alterada pela Securitizadora em função das Amortizações Extraordinárias, dos Resgates Antecipados parciais e de alterações na Cronologia de Pagamentos, 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. O Agente Fiduciário deverá publicar mensalmente a Tabela Vigente em sua página na internet (www.pentagonotrustee.com.br) até o dia 20 (vinte) de cada mês, para acompanhamento dos investidores dos CRI .

w. “Prêmio de Subordinação”

$$Ps_i = VR_i - Despesas - J_iSen - AM_iSen - J_iSub - AM_iSub$$

onde:

Ps_i = Prêmio de Subordinação dos CRI Subordinados, da *i-ésima* parcela. Valor em reais, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

VR_i = 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 ao do pagamento;

$Despesas$ = Despesas do Patrimônio Separado;

J_iSen = Juros dos CRI Seniores, conforme definido acima;

AM_iSen = Amortização dos CRI Seniores, conforme definido acima;

J_iSub = Juros dos CRI Subordinados, conforme definido acima;

AM_iSub = Amortização dos CRI Subordinados, conforme definido acima;

x. “Periodicidade de Pagamento”:

Pagamentos mensais, todo dia 10 (dez) de cada mês, conforme o fluxo financeiro descrito na Tabela Vigente;

y. “Pagamento da Remuneração”:

A Securitizadora pagará mensalmente, todo dia 10 (dez), aos Investidores a Remuneração, por meio da CETIP, observado o

disposto nos itens 3.5.2 e 3.5.3. deste Termo, em conjunto com a amortização mensal do principal, quando for o caso, de acordo com o fluxo financeiro estabelecido na Tabela Vigente.

z. “Forma de Pagamento e Subordinação”:

Eventual resgate total ou parcial dos CRI será efetuado, observado o disposto no item 3.5.3 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 dos CRI Subordinados sem que os CRI Seniores já tenham sido integralmente resgatados;

aa. “Garantias”:

a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos, com nomeação do Agente Fiduciário acima indicado; b) Subordinação dos CRI Subordinados aos CRI Seniores; c) Manutenção dos Seguros, após a efetivação do Contrato de Seguro entre a Securitizadora e a Seguradora; d) Alienação Fiduciária dos Imóveis sujeita à Averbção do Contrato de Cessão, prevista neste Termo; e) Estabelecimento de Fundo de Despesa, Fundo de Liquidez e Fundo de Reserva.

bb. “Garantia flutuante”:

Não;

cc. “Distribuição dos CRI”:

Os CRI serão distribuídos com intermediação do Coordenador Líder;

dd. “Regime de Distribuição dos CRI”:

Os CRI Seniores serão distribuídos em regime de melhores esforços, conforme disposto no Contrato de Distribuição;

ee. “Público Alvo da Oferta”

Investidores Qualificados, observado o disposto na Instrução CVM 476;

ff. “Conta de Liquidação”

Conta corrente nº 003.837-5, Agência 2926, Caixa Econômica Federal, de titularidade da Emissora, utilizada para recebimento da integralização dos CRI;

3.2. Fundo de Reserva - O Fundo de Reserva será constituído pelo montante equivalente ao volume acumulado de juros e amortização não pagos aos detentores dos CRI Subordinados durante a Carência dos CRI Subordinados.

3.2.1. 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.

3.3. Fundo de Despesa - O Fundo de Despesa será constituído com os recursos oriundos da diferença entre o valor recebido mensalmente dos Créditos Imobiliários e o valor das prestações dos CRI, limitado a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme definido nos itens 3.6 e 3.6.4.

3.3.1. As sobras de recursos no Fundo de Despesa, se houver, somente poderão ser resgatadas pela Securitizadora após o pagamento integral das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, recursos estes que deverão ser direcionados como Prêmio de Subordinação dos CRI Subordinados.

3.3.2. Os recursos integrantes do Fundo de Despesa 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.

3.4. Fundo de Liquidez: O Fundo de Liquidez será constituído mensalmente para pagamento das parcelas de juros e amortização dos CRI de um determinado mês, com recursos recebidos dos Créditos Imobiliários do mês anterior ao pagamento das parcelas.

3.4.1. Os recursos integrantes do Fundo de Liquidez 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.

3.5. 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.u (Periodicidade de Pagamento), por meio dos sistemas de liquidação da CETIP.

3.5.1. Os pagamentos serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, em relação ao balanço original da emissão, que corresponde à soma dos valores e direitos integrantes do Patrimônio Separado no momento de sua instituição pela Securitizadora, na medida da disponibilidade de caixa do Patrimônio Separado em razão dos pagamentos efetuados pelos Devedores.

3.5.2. A cada data de pagamento mensal dos CRI, caso não se verifique nenhum dos eventos previstos no item 3.6.2. abaixo, os juros e o principal serão pagos aos Investidores dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, de acordo com o fluxo de caixa e a prioridade nos pagamentos descritos no item 3.6.1, obedecendo à carência na amortização para os CRI Subordinados.

3.5.3 Caso qualquer CRI Subordinado não esteja custodiado na CETIP na data de seu pagamento, a Emissora deixará o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular na sede da Securitizadora.

3.5.4 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Emissora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja feriado local na praça onde o pagamento deva ser efetivado, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.5.4.1.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.

3.6. Pagamento Pro Rata:

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

1º pagamento das Despesas e Comissões da Securitização, 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 pagamento integral dos juros, referentes aos CRI Subordinados, iniciando após 12 (doze) meses de carência destes CRI Subordinados, na seguinte ordem: (1º) vencidos (capitalizados) e não pagos, e (2º) vincendos no respectivo mês do pagamento;
- 5º pagamento do principal dos CRI Subordinados, já contemplando os juros computados durante o período de carência, iniciando após o decurso dos 12 (doze) meses do início dos pagamentos dos CRI, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 6º pagamento das despesas administrativas da Securitizadora, tais como despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma, correios, cópias de documentos etc., relacionadas à emissão em questão.
- 7º Recomposição do Fundo de Despesas, até o limite estabelecido no item 3.3.
- 8º Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da ordem de pagamentos aqui previstos, serão integralmente devidos aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção entre si, a título de Prêmio de Subordinação.

3.6.2. Antecipação de Pagamento dos CRI Sênior: 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 3.6.1, passando automaticamente a ser efetuado na forma sequencial prevista no item 3.6.4. (Pagamento Sequencial) abaixo: (i) falência, procedimento de recuperação judicial ou extrajudicial e insolvência da Securitizadora; (ii) não pagamento das despesas, juros ou principal dos CRI Seniores, em até 10 (dez) dias do seu vencimento; (iii) situações de inadimplência conforme definido no item 6.5 e em outras disposições deste Termo; (iv) inadimplência no pagamento das obrigações referentes às despesas, juros e principal dos CRI Subordinados, desde que os pagamentos referentes aos CRI Seniores tenham sido integralmente efetuados; (v) atrasos superiores a 30 (trinta) dias nos pagamentos de outras obrigações relativas à emissão; (vi) não cumprimento das obrigações relativas a esta operação de Securitização, não sanados no prazo de 10 (dez) dias úteis; (vii) declarações falsas da Securitizadora nos termos deste Termo ou dos demais documentos da operação de Securitização; (viii) 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; (ix) caso a razão entre (a) o saldo devedor dos CRI Seniores, na Data de Verificação e (b) o valor presente do somatório das parcelas dos Créditos Imobiliários a vencer, descontado o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias, somado ao Fundo de Reserva disponível na Data de Verificação, seja maior que 94% (noventa e quatro por cento); e (x) caso o saldo devedor dos CRI Seniores seja igual ou inferior a 5% (cinco por cento) do Valor de Emissão dos CRI Seniores na Data de Emissão, situação em que será suspensa a amortização dos CRI Subordinados e todos os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários serão utilizados na amortização dos CRI Seniores, até o resgate integral dos mesmos.

3.6.3. 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 3.6.1. (Pagamento *Pro Rata*), exceto para o disposto no subitem (x).

3.6.4 Pagamento Sequencial:

3.6.4.1 Mensalmente, o fluxo de caixa e a prioridade nos pagamentos na forma sequencial, obedecerão à seguinte ordem:

- 1º pagamento das Despesas e Comissões da Securitização, essenciais ao bom funcionamento da operação de securitização;
- 2º pagamento integral dos juros referentes ao CRI Sênior, 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 aos CRI Subordinados, na seguinte ordem: (a) juros vencidos (capitalizados) e não pagos, e (b) juros vincendos, no respectivo mês do pagamento;
- 5º após a liquidação total dos CRI Seniores, pagamento mensal do principal remanescente dos CRI Subordinados;

- 6º pagamento das despesas administrativas da Securitizadora, conforme estabelecido em 3.6.1. (Pagamento *Pro-Rata*) acima;
- 7º Recomposição do Fundo de Despesas, até o limite estabelecido no item 3.3.
- 8º Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da ordem de pagamentos aqui previstos, serão integralmente devidos aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção entre si, a título de Prêmio de Subordinação.

3.7. Prioridade nos Pagamentos das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado: Os pagamentos previstos em 3.6.1. (Pagamento *Pro Rata*) e 3.6.4. (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 Sênior.

3.8. 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 represente 10% (dez) por cento ou menos de seu respectivo valor de emissão e que a totalidade dos titulares dos CRI Subordinados aprovem a realização de tal resgate; b) atenda cumulativamente às seguintes condições: (i) seja respeitada a subordinação dos CRI aqui constituída, (ii) tenha aprovação da maioria dos titulares de CRI em circulação, respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias, 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.

3.9. 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

3.10. 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. A Emissão não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, por se tratar de oferta restrita, nos termos do artigo 25, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

3.10.1. 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).

3.10.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, tanto os CRI Seniores, como os CRI Subordinados serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) investidores.

3.10.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, 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.

3.10.4 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.

3.10.5. 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 ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.10.6. 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 3.10.5 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

3.10.7 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.

3.10.8. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 3.10.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.11. 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.

3.12. 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), podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRI, alterar referido veículo, através de aditamento ao presente Termo.

3.12.1. 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, por 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. O relatório de classificação de risco da Agência de *Rating* não será atualizado no curso desta Emissão, tendo em vista que os CRI têm valor nominal unitário superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), nos termos do § 7º do artigo 7º da Instrução CVM 414.

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 efetivado mediante o registro deste Termo 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. 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 do Agente Fiduciário. Posteriormente à concordância do Agente Fiduciário, o referido contrato lhe será disponibilizado pela Securitizadora no prazo de 05 (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 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 sinistro coberto pelos Seguros e haja efetivo recebimento da indenização pela Securitizadora; (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 3.6. acima (Pagamento *Pro Rata* ou Pagamento Sequencial), com distribuição proporcional ao percentual de subordinação aferido à época do evento de Amortização Antecipada.

6.5. A Inadimplência se caracteriza na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses: (i) se a média móvel trimestral da inadimplência da Carteira com mais de 90 (noventa) dias for superior a 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor da Carteira; (ii) se a inadimplência da Carteira acumulada, superior a 90 (noventa) dias for superior a 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor da Carteira; (iii) se a taxa de inadimplência acumulada nos 6 (seis) primeiros meses for superior a 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor da Carteira; (iv) se a taxa de inadimplência acumulada do 7º (sétimo) ao 24º (vigésimo quarto) mês for superior a 8% (oito por cento) do Saldo Devedor da Carteira; (v) se a taxa de inadimplência acumulada a partir do 25º (vigésimo quinto) mês for superior a 11% (onze por cento) do Saldo Devedor da Carteira.

6.6. O valor de Inadimplência da Carteira compreende as parcelas vencidas e não pagas nas datas inicialmente acordadas nos Contratos de Financiamento, somadas aos valores decorrentes de eventuais Perdas ou Ganhos.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS MODIFICAÇÕES

7.1. A Securitizadora promoverá alterações nos Contratos em virtude de (i) renegociações em função de inadimplemento ou iminente inadimplemento de cliente adimplente que gerem alteração no saldo devedor do Contrato de Financiamento e/ou alteração de prazo ou do sistema de amortização; ou (ii) transigências de dispensas de cobrança de juros de mora (em conjunto as “Modificações”), devendo informar tais Modificações ao Agente Fiduciário.

7.1.1. Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) acima, as Modificações serão implementadas pela Securitizadora sempre visando a manutenção da legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência dos Créditos Imobiliários. As Modificações estarão sujeitas às mesmas condições previstas neste Termo.

CLÁUSULA OITAVA - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

8.2. 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;
- f) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora; e,
- g) que verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das garantias previstas neste Termo.

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

8.4. 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\$ 10.000,00 (dez 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.

8.4.1 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.

8.4.2. 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 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.

8.4.3. 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.

8.4.4. Caso a Emissora atrase o pagamento das remunerações previstas no item 8.4, acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de atualização das parcelas, definido no item 8.4.1 acima, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

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

8.5. 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, toda a escrituração, correspondência,

- registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral 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, nos CRI e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Termo, respectivamente, nas instituições competentes, 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 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
 - k.2) eventuais Modificações dos Créditos Imobiliários;
 - k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRI vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRI.
 - l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
 - m) cientificar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;

- n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (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 CBLIC;
- 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; e
- p) acompanhar a indicação de prestadores de serviços de auditoria e administração dos Créditos Imobiliários. Os Investidores serão comunicados da substituição do prestador de serviços.

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

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

8.8. 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 substituído 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.

8.9. 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.

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

8.11. 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.

CLÁUSULA NONA - DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

9.1. Compete à Instituição Custodiante: (i) verificar a regularidade do registro da emissão das CCI na Cetip, analisando a respectiva Escritura de Emissão firmada; (ii) manter sob sua custódia a Escritura de Emissão firmada; (iii) manter o Termo sob sua custódia durante todo o período do contrato; e, (iv) realizar o registro e a transferência das CCI junto à CETIP.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

10.1. As assembleias gerais listadas no item 10.1.1. 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 décima, 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.

10.1.1. Para os fins da cláusula 10.1., acima, são exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI: (i) remuneração dos CRI Seniores e amortização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados; (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 dos CRI Subordinados que afetem os titulares dos CRI Seniores.

10.1.2. É vedado às assembleias gerais referidas no item 10.1, acima, no entanto, deliberar pelo aumento da Subordinação, modificação no prazo de carência de pagamentos de juros ou amortizações ou pela redução da remuneração dos CRI Subordinados, previstas neste Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Subordinados. Nesta hipótese, as assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria somente serão convocadas e essa matéria somente será deliberada pelos titulares dos CRI Subordinados, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula décima.

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

10.2. Respeitado o disposto no item 10.1 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.

10.3. 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.

10.3.1. A publicação descrita no item 10.3 acima será efetuada no jornal “Valor Econômico”, podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Investidores, alterar o referido veículo.

10.4. 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.

10.5. 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.

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

10.7. Observado o disposto nos itens 10.8, 10.8.1 e 10.10.1, abaixo, cada CRI Sênior 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.

10.8. 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.

10.8.1. 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 3.8. “a”, acima, que depende exclusivamente da aprovação da totalidade dos investidores dos CRI Subordinados.

10.9. 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.

10.10. Para os fins deste Termo, e observado o disposto no item 10.8 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.

10.10.1. Ressalta-se que a assembleia de titulares de CRI Seniores e a assembleia de titulares de CRI Subordinados 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.

10.11. 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.

10.12. 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 Investidores.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA LIQUIDAÇÃO 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 imediatamente a administração do Patrimônio Separado e, nos 30 (trinta) dias subsequentes à Assembleia Geral / declaração expressa da insolvência, convocará assembleia geral dos Investidores, a fim de deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por outra companhia securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, cuja remuneração será oportunamente fixada.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. A Securitizadora declara, nos termos dos relatórios de diligência elaborados por escritório de advocacia e empresa especializada, sob as penas da lei, que:

12.1.1.Quanto aos Créditos Imobiliários:

- 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.

12.1.2.Quanto à Propriedade:

- a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários.

12.1.3.Quanto a esta operação de Securitização:

- 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 DÉCIMA TERCEIRA - 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. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Companhia podem ser adversamente afetados 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 e 5,90% em 2010, 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;

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 de títulos e valores mobiliários nacional 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 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 inadimplimento 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 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 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 pelo investidor 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 o investidor receberá antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento podendo frustrar sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, o investidor deixa 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.

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, conseqüentemente, 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 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 eventual suficiência de recursos no Fundo de Reserva; e (iii) 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 da Originadora 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 pela Originadora 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 pela Originadora, 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 extinguir-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 da CAIXA.

A CAIXA figura na operação como originadora dos Créditos Imobiliários, cedente dos Créditos Imobiliários, *Servicer* e banco cobrador dos Créditos Imobiliários, instituição líder da distribuição dos CRI.

Neste sentido, o fato de a CAIXA figurar 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, deixe 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 a própria CAIXA, 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 conflito de competência

As discussões que envolvem a CAIXA têm como foro elegível para resolução de litígio ou controvérsia a Justiça Federal, conforme previsto no Contrato de *Servicing* e Cobrança, no Contrato de Distribuição e no Contrato de Cessão. No entanto, o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI estabelecem que todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente dos respectivos contratos será decidido por arbitragem. Visto isso, a instituição do foro da Justiça Federal para alguns documentos e a instituição da arbitragem para outros pode ocasionar um conflito de competências e dificuldades para decidir qual o foro

será o elegível para a solução de controvérsias, o que acarretará, por consequência, aumento do prazo para solução da demanda. Deste modo, se decido que o foro competente é a Justiça Federal, uma das principais características da arbitragem, que é a celeridade para resolução de conflitos, estará comprometida.

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 pela CAIXA na qualidade de Originadora 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 pela CAIXA, 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 pela Originadora 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.

Os ativos e receitas da Emissora têm crescido de forma regular ao longo dos últimos anos. Entretanto, 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 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.

13.4 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 DÉCIMA QUARTA - 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 compromete a encaminhar ao Agente Fiduciário trimestralmente 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:

Rua do Rocio, nº 288, 1º andar

São Paulo - SP, CEP 04552-000

At.: Sr. João Paulo Pacífico ou Fernanda Mazzonetto

E-mail: gestaocri@grupogaia.com.br

Website: www.gaiasec.com.br

Fone: (11) 3047-1010

Fax: (11) 3054-2545

Para o Agente Fiduciário / Instituição Custodiante:

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 514

Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102

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

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

Website: www.pentagonotrustee.com.br

Fone.: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

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 os fins do disposto no parágrafo único do artigo 1º da resolução nº 3932 de 16/12/2010, o presente Termo contém informações que permitem a identificação do Cedente dos Créditos Imobiliários e a utilização da faculdade prevista no *caput* do artigo 1º, qual seja, os valores referentes aos Créditos Imobiliários cedidos a partir de 01/03/2011 pelas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) às companhias securitizadoras de créditos imobiliários vinculados a CRI mediante Termo de Securitização, nos termos da Lei 9514/97, podem permanecer computados para efeito do cumprimento da exigibilidade prevista no art. 1º, I do regulamento anexo à resolução ora tratada, da seguinte forma:

- a) pela sua totalidade, até o 1º (primeiro) mês subsequente à data de formalização do Contrato de Cessão; e
- b) pelo valor de que trata o alínea “a” acima, deduzido, cumulativamente, à razão de 1/36 (um trinta e seis avos) a cada mês, a partir do 2º (segundo) mês subsequente à data de formalização do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

15.1. Compromisso das Partes: Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Termo de Securitização será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996.

15.2. Câmara: A arbitragem será administrada na Câmara de Arbitragem do Mercado, nos termos do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado.

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

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

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

15.5. Substitutos: Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

15.6. Local da Arbitragem: A arbitragem processar-se-á na cidade de São Paulo - SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

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

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

15.9. Cumprimento da Sentença: A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

15.9.1. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta Escritura de Emissão, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

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

15.11. Legislação Aplicável: O presente Termo de Securitização é regida, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 08 de Setembro de 2011, entre a Gaia Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. DTVM.

São Paulo, 08 de Setembro de 2011

GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 08 de Setembro de 2011, entre a Gaia Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. DTVM..

**PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA
DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

ANEXO I

IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Curva Amortização Sênior

P	Data	% AMT		P	Data	% AMT		P	Data	% AMT
01	10/10/2011	0,3357%		61	10/10/2016	1,3432%		121	10/10/2021	4,6391%
02	10/11/2011	0,7655%		62	10/11/2016	1,3574%		122	10/11/2021	4,8320%
03	10/12/2011	0,7711%		63	10/12/2016	1,3768%		123	10/12/2021	5,0682%
04	10/01/2012	0,7768%		64	10/01/2017	1,3937%		124	10/01/2022	5,3130%
05	10/02/2012	0,7827%		65	10/02/2017	1,4101%		125	10/02/2022	5,5802%
06	10/03/2012	0,7886%		66	10/03/2017	1,4273%		126	10/03/2022	5,8765%
07	10/04/2012	0,7946%		67	10/04/2017	1,4445%		127	10/04/2022	6,2117%
08	10/05/2012	0,8007%		68	10/05/2017	1,4625%		128	10/05/2022	6,5782%
09	10/06/2012	0,8068%		69	10/06/2017	1,4813%		129	10/06/2022	6,9962%
10	10/07/2012	0,8131%		70	10/07/2017	1,4990%		130	10/07/2022	7,4692%
11	10/08/2012	0,8195%		71	10/08/2017	1,5178%		131	10/08/2022	8,0142%
12	10/09/2012	0,8260%		72	10/09/2017	1,5365%		132	10/09/2022	8,6479%
13	10/10/2012	0,8326%		73	10/10/2017	1,5555%		133	10/10/2022	9,3901%
14	10/11/2012	0,8378%		74	10/11/2017	1,5718%		134	10/11/2022	10,2706%
15	10/12/2012	0,8461%		75	10/12/2017	1,5954%		135	10/12/2022	11,3917%
16	10/01/2013	0,8530%		76	10/01/2018	1,6167%		136	10/01/2023	12,7679%
17	10/02/2013	0,8600%		77	10/02/2018	1,6379%		137	10/02/2023	14,5173%
18	10/03/2013	0,8671%		78	10/03/2018	1,6615%		138	10/03/2023	16,8918%
19	10/04/2013	0,8744%		79	10/04/2018	1,6854%		139	10/04/2023	20,2281%
20	10/05/2013	0,8818%		80	10/05/2018	1,7113%		140	10/05/2023	25,2523%
21	10/06/2013	0,8893%		81	10/06/2018	1,7384%		141	10/06/2023	33,6231%
22	10/07/2013	0,8970%		82	10/07/2018	1,7625%		142	10/07/2023	50,3507%
23	10/08/2013	0,9048%		83	10/08/2018	1,7853%		143	10/08/2023	100,0000%
24	10/09/2013	0,9127%		84	10/09/2018	1,8108%				
25	10/10/2013	0,9207%		85	10/10/2018	1,8405%				
26	10/11/2013	0,9273%		86	10/11/2018	1,8681%				
27	10/12/2013	0,9372%		87	10/12/2018	1,9036%				
28	10/01/2014	0,9457%		88	10/01/2019	1,9369%				
29	10/02/2014	0,9543%		89	10/02/2019	1,9707%				
30	10/03/2014	0,9632%		90	10/03/2019	2,0064%				
31	10/04/2014	0,9722%		91	10/04/2019	2,0434%				
32	10/05/2014	0,9813%		92	10/05/2019	2,0818%				
33	10/06/2014	0,9907%		93	10/06/2019	2,1212%				
34	10/07/2014	1,0001%		94	10/07/2019	2,1619%				
35	10/08/2014	1,0098%		95	10/08/2019	2,2047%				
36	10/09/2014	1,0196%		96	10/09/2019	2,2504%				
37	10/10/2014	1,0297%		97	10/10/2019	2,2974%				
38	10/11/2014	1,0382%		98	10/11/2019	2,3422%				
39	10/12/2014	1,0504%		99	10/12/2019	2,3991%				
40	10/01/2015	1,0611%		100	10/01/2020	2,4528%				
41	10/02/2015	1,0720%		101	10/02/2020	2,5093%				
42	10/03/2015	1,0831%		102	10/03/2020	2,5682%				
43	10/04/2015	1,0945%		103	10/04/2020	2,6309%				
44	10/05/2015	1,1061%		104	10/05/2020	2,6954%				
45	10/06/2015	1,1179%		105	10/06/2020	2,7650%				
46	10/07/2015	1,1300%		106	10/07/2020	2,8376%				
47	10/08/2015	1,1425%		107	10/08/2020	2,9158%				
48	10/09/2015	1,1552%		108	10/09/2020	2,9977%				
49	10/10/2015	1,1682%		109	10/10/2020	3,0851%				
50	10/11/2015	1,1794%		110	10/11/2020	3,1720%				
51	10/12/2015	1,1949%		111	10/12/2020	3,2776%				
52	10/01/2016	1,2087%		112	10/01/2021	3,3838%				
53	10/02/2016	1,2227%		113	10/02/2021	3,4950%				
54	10/03/2016	1,2372%		114	10/03/2021	3,6088%				
55	10/04/2016	1,2521%		115	10/04/2021	3,7313%				
56	10/05/2016	1,2672%		116	10/05/2021	3,8579%				
57	10/06/2016	1,2826%		117	10/06/2021	3,9954%				
58	10/07/2016	1,2972%		118	10/07/2021	4,1382%				
59	10/08/2016	1,3123%		119	10/08/2021	4,2900%				
60	10/09/2016	1,3278%		120	10/09/2021	4,4580%				

ANEXO II - CURVA DE AMORTIZAÇÃO - CRI SUBORDINADO

Curva Amortização Subordinada

P	Data	% AMT	P	Data	% AMT	P	Data	% AMT
01	10/10/2011	0,0000%	61	10/10/2016	0,9140%	121	10/10/2021	1,7524%
02	10/11/2011	0,0000%	62	10/11/2016	0,9200%	122	10/11/2021	1,7712%
03	10/12/2011	0,0000%	63	10/12/2016	0,9311%	123	10/12/2021	1,8028%
04	10/01/2012	0,0000%	64	10/01/2017	0,9394%	124	10/01/2022	1,8279%
05	10/02/2012	0,0000%	65	10/02/2017	0,9468%	125	10/02/2022	1,8521%
06	10/03/2012	0,0000%	66	10/03/2017	0,9548%	126	10/03/2022	1,8766%
07	10/04/2012	0,0000%	67	10/04/2017	0,9625%	127	10/04/2022	1,9036%
08	10/05/2012	0,0000%	68	10/05/2017	0,9706%	128	10/05/2022	1,9268%
09	10/06/2012	0,0000%	69	10/06/2017	0,9793%	129	10/06/2022	1,9518%
10	10/07/2012	0,0000%	70	10/07/2017	0,9864%	130	10/07/2022	1,9758%
11	10/08/2012	0,0000%	71	10/08/2017	0,9944%	131	10/08/2022	2,0003%
12	10/09/2012	0,0000%	72	10/09/2017	1,0019%	132	10/09/2022	2,0250%
13	10/10/2012	0,6143%	73	10/10/2017	1,0094%	133	10/10/2022	2,0485%
14	10/11/2012	0,6169%	74	10/11/2017	1,0138%	134	10/11/2022	2,0703%
15	10/12/2012	0,6229%	75	10/12/2017	1,0248%	135	10/12/2022	2,1050%
16	10/01/2013	0,6273%	76	10/01/2018	1,0333%	136	10/01/2023	2,1347%
17	10/02/2013	0,6318%	77	10/02/2018	1,0411%	137	10/02/2023	2,1616%
18	10/03/2013	0,6364%	78	10/03/2018	1,0508%	138	10/03/2023	2,1980%
19	10/04/2013	0,6410%	79	10/04/2018	1,0603%	139	10/04/2023	2,2377%
20	10/05/2013	0,6457%	80	10/05/2018	1,0711%	140	10/05/2023	2,2811%
21	10/06/2013	0,6505%	81	10/06/2018	1,0823%	141	10/06/2023	2,3244%
22	10/07/2013	0,6553%	82	10/07/2018	1,0904%	142	10/07/2023	2,3654%
23	10/08/2013	0,6602%	83	10/08/2018	1,0968%	143	10/08/2023	2,6080%
24	10/09/2013	0,6652%	84	10/09/2018	1,1052%	347	10/08/2040	100,0000%
25	10/10/2013	0,6702%	85	10/10/2018	1,1165%			
26	10/11/2013	0,6735%	86	10/11/2018	1,1254%			
27	10/12/2013	0,6805%	87	10/12/2018	1,1405%			
28	10/01/2014	0,6858%	88	10/01/2019	1,1528%			
29	10/02/2014	0,6911%	89	10/02/2019	1,1649%			
30	10/03/2014	0,6966%	90	10/03/2019	1,1778%			
31	10/04/2014	0,7022%	91	10/04/2019	1,1908%			
32	10/05/2014	0,7078%	92	10/05/2019	1,2042%			
33	10/06/2014	0,7135%	93	10/06/2019	1,2174%			
34	10/07/2014	0,7193%	94	10/07/2019	1,2307%			
35	10/08/2014	0,7252%	95	10/08/2019	1,2447%			
36	10/09/2014	0,7312%	96	10/09/2019	1,2598%			
37	10/10/2014	0,7373%	97	10/10/2019	1,2748%			
38	10/11/2014	0,7415%	98	10/11/2019	1,2868%			
39	10/12/2014	0,7497%	99	10/12/2019	1,3070%			
40	10/01/2015	0,7561%	100	10/01/2020	1,3231%			
41	10/02/2015	0,7626%	101	10/02/2020	1,3398%			
42	10/03/2015	0,7692%	102	10/03/2020	1,3566%			
43	10/04/2015	0,7760%	103	10/04/2020	1,3746%			
44	10/05/2015	0,7828%	104	10/05/2020	1,3920%			
45	10/06/2015	0,7897%	105	10/06/2020	1,4112%			
46	10/07/2015	0,7968%	106	10/07/2020	1,4302%			
47	10/08/2015	0,8041%	107	10/08/2020	1,4510%			
48	10/09/2015	0,8115%	108	10/09/2020	1,4717%			
49	10/10/2015	0,8190%	109	10/10/2020	1,4934%			
50	10/11/2015	0,8245%	110	10/11/2020	1,5120%			
51	10/12/2015	0,8343%	111	10/12/2020	1,5398%			
52	10/01/2016	0,8422%	112	10/01/2021	1,5642%			
53	10/02/2016	0,8500%	113	10/02/2021	1,5881%			
54	10/03/2016	0,8582%	114	10/03/2021	1,6095%			
55	10/04/2016	0,8666%	115	10/04/2021	1,6320%			
56	10/05/2016	0,8750%	116	10/05/2021	1,6522%			
57	10/06/2016	0,8835%	117	10/06/2021	1,6738%			
58	10/07/2016	0,8909%	118	10/07/2021	1,6929%			
59	10/08/2016	0,8985%	119	10/08/2021	1,7112%			
60	10/09/2016	0,9064%	120	10/09/2021	1,7319%			

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.

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 possuírem 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.

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

(ii) IOF:

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

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que aplica-se a alíquota “zero” do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários.

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

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

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

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

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

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

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

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou

até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO
CVM 414

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n.º 759, de 12 de agosto de 1969, alterado pelo Decreto-Lei n.º 1.259, de 19 de fevereiro de 1973, e constituída pelo Decreto n.º 66.303, de 06 de março de 1970, com Estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 05 de junho de 2008, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, (doravante denominada “Coordenador Líder”), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª e da 32ª séries da 1ª emissão (“Emissão”), em que 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 (doravante denominada simplesmente “Emissora”) atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª e da 32ª Séries de sua 4ª Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, 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 e no prospecto da oferta.

São Paulo - SP, 08 de Setembro de 2011.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Coordenador Líder

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

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

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, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª e da 32ª Séries de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e a **PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, 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 no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto do CRI.

São Paulo - SP, 08 de Setembro de 2011

GAIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**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, n.º 4200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª e da 32ª Séries da 1ª 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 Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, em que a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, 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 e no prospecto da oferta.

São Paulo - SP, 08 de Setembro de 2011.

PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS *Agente*

Fiduciário

Nome:

Cargo: