

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 23ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 12.261.588/0001-16, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”);

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”);

GSP LOTEADORA LTDA., sociedade com sede na Av. Nicomedes Alves dos Santos, nº 335, Jardim Altamira, no Município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.400-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.315.886/0001-98, neste ato representada na forma de seu contrato social (“GSP Loteadora”);

GSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Rua Arlindo Luz, nº 435, Centro, no Município de Ourinhos, Estado de São Paulo, CEP 19.900-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.700.166/0001-40, neste ato representada na forma de seu contrato social (“GSP Empreendimentos”, se referida individualmente, e “Devedoras”, se referida em conjunto com a GSP Loteadora);

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Centralizador”).

Emissora, Agente Fiduciário, Devedoras e Agente Centralizador, doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo de



Securitização de Créditos da 23ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Termo”), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; e em consonância com a deliberação da Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 12 de fevereiro de 2014, para formalizar a securitização do Crédito Imobiliário (conforme adiante definido) e a correspondente emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª Série da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo, as expressões a seguir, no singular ou no plural, quando iniciadas em letras maiúsculas, terão os significados indicados abaixo, sem prejuízo de outros termos definidos no corpo do presente Termo.

“Administrador dos Recebíveis”	Significa a INTERSERVICER SERVIÇOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada com sede no Município de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, nº. 40, sala D, CEP 06767-220, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 08.568.928/0001-89, ou a sociedade que vier a ser contratada para substituí-la no desempenho das atividades atribuídas ao Administrador dos Recebíveis, nos termos deste Contrato.
“Amortizações Extraordinárias”	As amortizações extraordinárias dos CRI decorrentes de eventuais pré-pagamentos parciais do Crédito Imobiliário ou dos Recebíveis, ou do desenquadramento da Razão de Garantia, conforme o disposto neste Termo, limitadas a 98% do saldo do Valor Nominal.
“Banco Liquidante”	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos CRI.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela



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

- Domus, nos termos da Escritura de Emissão, representativa do Crédito Imobiliário.
- “CETIP” A CETIP S.A. – Mercados Organizados, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Líbano, n.º 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.
- “Código Civil” Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
- “Código de Processo Civil” Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada.
- “Condição Suspensiva” Significa a condição suspensiva da Emissão dos CRI, qual seja a efetiva ocorrência da cessão do Crédito Imobiliário à Emissora, a qual, por sua vez, nos termos do Contrato de Cessão, está condicionada à verificação das condições precedentes necessárias ao desembolso do Crédito Imobiliário ao Devedor, estabelecidas no Contrato de Financiamento.
- “Conta Fiduciária” Significa a conta bancária de livre movimento nº 32.844-8, agência nº 2373-6, mantida no Bradesco, de titularidade da Polo Securitizadora, que será integrada ao patrimônio separado da Polo Securitizadora afetado ao pagamento dos CRI, na qual serão depositados todos recursos provenientes dos Recebíveis.
- “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Life Botânico” O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*, firmado nesta data entre GSP Loteadora, Sr. Reynaldo Leal, Securitizadora, Agente Centralizador e SPE Life Botânico.
- “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE” O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e*



Morada do Campo”	<i>Outras Avenças</i> , firmado nesta data entre GSP Urbanização, Sr. Reynaldo Leal, Securitizadora, Agente Centralizador e SPE Morada do Campo.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Life Araxá e SPE Portal de Fátima”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> , firmado nesta data entre GSP Loteadora, Sr. Reynaldo Leal, Securitizadora, Agente Centralizador e SPE Portal de Fátima e SPE Life Araxá.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Residencial Gramado”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> , firmado nesta data entre GSP Empreendimentos, Sr. Reynaldo Leal, Securitizadora, Agente Centralizador e SPE Residencial Gramado.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”	Significam, quando referido em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Life Botânico, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Morada do Campo, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Life Araxá e SPE Portal de Fátima e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Residencial Gramado.
“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças</i> , firmado nesta data entre as SPE, o Administradora dos Recebíveis, o Agente Centralizador e a Securitizadora, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis em benefício da Securitizadora.
“Contrato de Cessão”	O <i>Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Crédito Imobiliário e Outras Avenças</i> , firmado nesta data entre a Domus, as Devedoras, os Fiadores, o Agente Centralizador e a Polo Securitizadora.
“Contrato de Distribuição”	Significa o <i>Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação. Em Regime de Melhores Esforços, da 23ª Série, da 1ª Emissão de</i>



[Handwritten signatures and initials]

Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., firmado nesta data entre as Devedoras, a Securitizadora e a SLW..

- “Contratos da Operação” Significam, quando referidos em conjunto, os contratos que integram a Operação e que devem ser lidos e interpretados em conjunto para o correto entendimento da Operação e das obrigações assumidas pelos participantes da mesma, a saber: o Contrato de Financiamento, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, este Termo e o Contrato de Distribuição.
- “Coordenador Líder” O Agente Centralizador, acima qualificado.
- “Crédito Imobiliário” O crédito imobiliário constituído nos termos do Contrato de Financiamento, correspondente ao valor do Financiamento, incluindo os acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Financiamento e na legislação aplicável.
- “CRI em Circulação, Para Fins de Quórum” Significam todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles se encontrem em poder das Devedoras, dos Garantidores, da Emissora e/ou de suas respectivas controladas, controladoras, coligadas, demais empresas integrantes do grupo econômico das Devedoras, administradores e/ou sócios de quaisquer dessas sociedades.
- “CRI” Os CRI integrantes da 23ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, de Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.
- “CVM” A Comissão de Valores Mobiliários.



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

“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 21 de maio de 2014.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento descrita na Tabela de Amortização.
“Data da Primeira Subscrição”	A data em que, de fato, ocorrer a primeira subscrição e integralização dos CRI por parte dos investidores, em que estes se tornam Titulares dos CRI. A primeira subscrição e integralização dos CRI somente poderá ser realizada após a verificação da Condição Suspensiva.
“Data de Subscrição”	Qualquer data da efetiva subscrição e integralização dos CRI.
“Data de Verificação”	Todo último Dia Útil de cada mês.
“Dia Útil”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, feriado estadual no Estado do Rio de Janeiro, ou feriado municipal no Município do Rio de Janeiro.
“Direitos Patrimoniais”	Significam, quando referidos em conjunto, todos os direitos patrimoniais vinculados à titularidade das Quotas, atuais e futuros, pelos Garantidores, conforme aplicável, incluindo, exemplificativamente, direitos ao recebimento de frutos, dividendos, rendimentos, juros sobre capital próprio, amortização, direito de participação no acervo social, rendas, distribuições e bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues e outras vantagens de cunho patrimonial similares.
“Domus”	DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, instituição financeira com sede na Rua Cambaúba, 364, Jardim Guanabara, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio



[Handwritten signatures and initials]

de Janeiro, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06.

- “Emissão” A presente emissão de CRI, que constitui a 23ª Série da 1ª Emissão da Emissora.
- “Empreendimentos em Construção” Significam, quando referidos em conjunto, os empreendimentos em construção listados no Anexo II do Contrato de Financiamento.
- “Escriturador” A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
- “Escritura de Emissão” Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, firmado nesta data entre a Domus, a Instituição Custodiante, o Agente Centralizador e as Devedoras.
- “Eventos de Vencimento Antecipado” Os eventos de vencimento antecipado dos CRI descritos no item 4.1.14 abaixo.
- “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” Os eventos de liquidação do Patrimônio Separado descritos no item 4.1.22 abaixo.
- “Financiamento” O financiamento tomado pelas Devedoras junto à Domus, nos termos do Contrato de Financiamento, no valor de R\$ 24.012.000,00 (vinte e quatro milhões e doze mil reais).
- “Fiadores” Significam, quando referidos em conjunto, a GSP Urbanização, a GSP Incorporação e o Sr. Reynaldo Leal.
- “Fundos de Reserva” Significam, quando referidos em conjunto, o Fundo de Reserva de Liquidez, o Fundo de Reserva de Custeio



[Handwritten signatures and initials]

Inicial e o Fundo de Reserva de Custeio de Manutenção.

- “Fundo de Reserva de Liquidez” Significa o fundo de reserva no valor fixo de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), a ser constituído com recursos próprios das Devedoras na Data de Emissão e mantido até o vencimento dos CRI, com a finalidade de garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, cujas regras de constituição e utilização estão contidas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
- “Fundo de Reserva de Custeio Inicial” Significa o fundo de reserva no valor fixo de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), que será constituído, com recursos próprios das Devedoras, na Data de Emissão, para fazer frente às despesas iniciais da Operação, cujas regras de constituição e utilização estão contidas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
- “Fundo de Reserva de Custeio de Manutenção” Significa o fundo de reserva no valor fixo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que será constituído com recursos próprios das Devedoras, na Data de Emissão, para fazer frente às despesas de manutenção do Patrimônio Separado, a ser mantido até o vencimento dos CRI, cujas regras de constituição e utilização estão contidas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
- “Garantias” Significam, quando referidas em conjunto, todas as garantias que serão constituídas com o propósito de assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, descritas no item 4.1.17 abaixo.
- “Garantidores” Significam, quando referidos em conjunto, os garantidores do cumprimento das Obrigações Garantidas, ou seja, os Fiadores, tendo em vista a fiança outorgada nos termos do Contrato de Financiamento; as SPE, na qualidade de cedentes fiduciárias dos Recebíveis, nos termos deste Contrato; o Sr. Reynaldo Leal, a GSP Loteadora, a GSP Urbanização e a GSP Empreendimentos, na qualidade de



Handwritten signatures and initials.

alienantes fiduciantes das Quotas e dos Direitos Patrimoniais, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária das Quotas.

- “Grupo GSP” Significa o grupo econômico formado pelas sociedades listadas no Anexo III do Contrato de Financiamento, cujas demonstrações financeiras são elaboradas e auditadas de forma consolidada.
- “IPCA” O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
- “Instituição Custodiante” O Agente Fiduciário, acima qualificado.
- “Instrução CVM nº 400/03” A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.
- “Instrução CVM nº 409/04” A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
- “Instrução CVM nº 414/04” A Instrução da CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.
- “Instrução CVM nº 476/09” A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos.
- “Investimentos Permitidos” Significam os tipos de investimentos em que poderão ser aplicados os recursos da Conta Fiduciária, inclusive dos Fundos de Reserva, a saber: (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado, preponderantemente, por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo



A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; e (ii) Certificados de Depósito Bancário, de liquidez diária; ou, ainda, (iii) títulos públicos federais.

- “JUCERJA” Significa a junta comercial do Estado do Rio de Janeiro.
- “Juros Remuneratórios” Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, calculados à taxa de 13,50 % (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- “Lei nº 6.404/76” A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
- “Lei nº 9.514/97” A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
- “Lei nº 9.307/96” Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
- “Lei nº 10.931/04” A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.
- “Liquidação Antecipada” A liquidação antecipada total dos CRI decorrente de eventual pré-pagamento total do Crédito Imobiliário, conforme o disposto neste Termo.
- “Montante Mínimo” Montante mínimo de CRI a serem subscritos e



integralizados, nos termos do item 5.6 abaixo.

- “Obrigações Garantidas” Todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras ou pelos Garantidores sob qualquer dos Contratos da Operação, decorrentes ou de qualquer forma vinculadas ao Crédito Imobiliário ou aos CRI, seja direta ou indiretamente, incluindo, sem limitação, a amortização do Financiamento, devidamente atualizado e acrescido dos juros remuneratórios e o pagamento dos encargos aplicáveis, bem como das despesas, custos, indenizações, honorários e outros valores relacionados ao Financiamento, à emissão da CCI, à emissão, Oferta e distribuição dos CRI, ou à Operação em geral, conforme previsto nos Contratos da Operação.
- “Oferta” A oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada com esforços restritos de colocação pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e da Instrução CVM nº 414/04.
- “Operação” Significa a operação de crédito estruturada, contratada nos termos dos Contratos da Operação, que culmina com a emissão e distribuição dos CRI à investidores interessados em adquiri-los.
- “Ordem de Prioridade de Pagamentos” A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 4.1.12, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos oriundos dos pagamentos do Crédito Imobiliário realizados pelas Devedoras.
- “Patrimônio Separado” O patrimônio separado vinculado aos CRI, constituído por força de regime fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, que é destacado do patrimônio comum da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes.

estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

- “Período de Capitalização” Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Subscrição e termina na primeira data de incorporação de juros ou Data de Pagamento, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma data de incorporação de juros ou Data de Pagamento e termina na data de incorporação de juros ou Data de Pagamento subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final.
- “Primeira Data de Pagamento” O dia 10 de setembro de 2014, quando ocorrerá a primeira amortização dos CRI e o primeiro pagamento dos Juros Remuneratórios.
- “Quotas” Significam, quando referidas em conjunto, as quotas representativas do capital social das SPE que serão alienadas fiduciariamente à Securitizadora em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme descritas e caracterizadas nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas.
- “Razão de Garantia” Até a liquidação total das Obrigações Garantidas, a qualquer momento, a razão entre (i) o saldo devedor dos Recebíveis que estejam com o pagamento em dia ou com atraso de qualquer valor não superior a 30 (trinta) dias; e (ii) o saldo devedor do Crédito Imobiliário, deverá ser igual ou superior a 150,00 % (cento e cinquenta por cento).
- “Recebíveis” Significam os direitos creditórios detidos pelas SPE, emergentes das promessas de compra e venda de unidades imobiliárias firmadas entre as SPE, na qualidade de promitente vendedor, e os respectivos promissários compradores, descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, cedidos fiduciariamente à



A large, stylized handwritten signature or set of initials, possibly "R" and "K", written in black ink.

Securizadora em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

- “Regime Fiduciário” O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito imobiliário, a Conta Fiduciária e as Garantias, os quais são vinculados ao pagamento dos CRI pelo presente Termo, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, isentando tais ativos e direitos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes ao pagamento dos CRI.
- “Remuneração dos CRI” Os Juros Remuneratórios dos CRI e a atualização monetária calculada conforme este Termo.
- “Securizadora” A Emissora, acima qualificada.
- “SLW” O Agente Centralizador, acima qualificado.
- “SPE Life Botânico” GSP LIFE BOTÂNICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, nº 355, Sala 01, Bairro Lidice, no Município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.400-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.247.519/0001-10.
- “SPE Life Araxá” GSP LIFE ARAXÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Rua Waldomira Lemos Guimarães, nº 900, Conjunto Habitacional Pão de Açúcar, no Município de Araxá, Estado de Minas Gerais, CEP 38.181-594, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.186.934/0001-01.
- “SPE Morada do Campo” MORADA DO CAMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Avenida José da Costa, nº 360, Bairro Aparecida, no Município de Jaboticabal, Estado de São Paulo, CEP 14.882-055, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.432.372/0001-40.



A large, stylized handwritten signature and initials, possibly "R" and "P", written in black ink.

- “SPE Portal de Fátima” PORTAL DE FÁTIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, nº 355, Sala 04, Bairro Lidice, no Município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.400-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.676.324/0001-19.
- “SPE Residencial Gramado” RESIDENCIAL GRAMADO II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Rua Francisco Weiss Junior, s/n, Bairro Taboão, CEP 18.214-560, no Município de Itapetininga, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.021.789/0001-46.
- “SPE” Quando referidas em conjunto as SPE Life Botânico, SPE Life Araxá, SPE Morada do Campo, SPE Portal de Fátima, e SPE Residencial Gramado.
- “Sr. Reynaldo Leal” REYNALDO GALVES LEAL, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens em 09 de julho de 1979 conforme escritura de pacto antenupcial lavrada em 07 de maio de 1979 no 1º Tabelião de Notas da Comarca de Ourinhos, Estado de São Paulo, engenheiro civil, com endereço comercial na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 750, Conjunto 174, Itaim Bibi, no Município e Estado de São Paulo, CEP 04530-001, portador da carteira de identidade RG nº 6.051.327-5 (SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob o nº 796.678.568-87.
- “Tabela de Amortização” Tabela constante do Anexo IV deste Termo, a qual disponibiliza a taxa de amortização inicialmente prevista para os CRI. A Tabela de Amortização aplicável aos CRI será atualizada de tempos em tempos pela Emissora, em função das Amortizações Extraordinárias, Resgates Antecipados e atrasos que venham a ocorrer para os CRI, devendo a Tabela de Amortização atualizada ser encaminhada ao Agente Fiduciário e cadastrada nos



sistemas da CETIP.

“Taxa de Administração da Emissora”	A Taxa de Administração a ser cobrada pela Emissora, no valor líquido de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, a partir do mês subsequente à Data de Emissão, corrigidos monetariamente, anualmente, pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses.
“Titular de CRI”	Cada titular de CRI emitido nos termos do presente Termo.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI devidamente atualizado conforme o disposto neste Termo.
“Valor Mínimo”	Significa o valor mínimo global do Fundo de Reserva de Liquidez e do Fundo de Reserva de Custeio de Manutenção, no valor de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais).

2. PREMISSAS

2.1 As Partes firmam o presente Termo levando em consideração as seguintes premissas:

- i) por meio do Contrato de Financiamento, as Devedoras contrataram junto à Domus o Financiamento, no valor de R\$ 24.012.000,00 (vinte e quatro milhões e doze mil reais), a fim de obter recursos para viabilizar o desenvolvimento dos Empreendimentos em Construção;
- ii) a Domus emitiu a CCI para representar a totalidade do Crédito Imobiliário, nos termos da Escritura de Emissão;
- iii) a Emissora, que é companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei nº 9.514/97, adquiriu o Crédito Imobiliário representado pela CCI e todos seus acessórios, sob a Condição Suspensiva, nos termos do Contrato de Cessão;



- iv) o presente Termo é firmado com o propósito de vincular o Crédito Imobiliário e as Garantias aos CRI;
- v) a SLW é uma instituição financeira devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e foi contratada pela Emissora, às expensas das Devedoras, para, no contexto da Operação (a) na qualidade de Agente Centralizador, atuar como agente representante da Emissora perante as Devedoras e os Garantidores, responsável, dentre outras atribuições descritas nos Contratos da Operação, por fazer os cálculos dos valores das parcelas mensais do Crédito Imobiliário a serem pagas pelas Devedoras, controlar a evolução do saldo devedor do Crédito Imobiliário e dos juros, cobrar, registrar e controlar os pagamentos do Crédito Imobiliário, acompanhar a devida constituição das Garantias, zelar pela preservação e monitorar os limites mínimos das Garantias, além de outras atribuições; e (b) na qualidade de coordenador líder da Oferta, realizar a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, em regime de melhores esforços, nos termos do Contrato de Distribuição; e
- vi) o presente Contrato é celebrado no âmbito da Operação estruturada que culmina com a Oferta e distribuição dos CRI no mercado de balcão organizado e deve ser lido e interpretado juntamente com os demais Contratos da Operação.

3. DA VINCULAÇÃO E DAS CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, o Crédito Imobiliário, representado pela CCI e cedido à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, bem como as Garantias, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na cláusula quarta abaixo.

3.2 A presente Emissão foi autorizada pela Diretoria da Emissora, em reunião realizada em 12 de fevereiro de 2014, devidamente registrada perante a JUCERJA no dia 24 de fevereiro de 2014, sob o número 00002599136.

3.3 Foi vinculado à presente Emissão o Crédito Imobiliário, com valor nominal de R\$ 24.012.000,00 (vinte e quatro milhões e doze mil reais), na Data de Emissão.



16

- 3.4 A CCI representativa da integralidade do Crédito Imobiliário vinculado aos CRI pelo presente Termo foi emitida pela Domus sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e se encontra devidamente registrada no ambiente de negociação de valores mobiliários administrado pela CETIP.
- 3.4.1 A Escritura de Emissão encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04.
- 3.5 As principais características do Crédito Imobiliário, tais como prazo, taxa de juros, índice de atualização monetária, encargos moratórios, parcelas de amortização e juros remuneratórios e respectivas datas de vencimento, identificação do Empreendimento ao qual está vinculado e outras características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas no Anexo II deste Termo.
- 3.6 A cobrança administrativa e judicial, caso necessária, do Crédito Imobiliário será realizada pelo Agente Centralizador, com base nas instruções recebidas da Emissora.
- 3.7 Todos os pagamentos relativos ao Crédito Imobiliário, efetuados pelas Devedoras, serão realizados conforme instruções de pagamento a serem enviadas pelo Agente Centralizador às Devedoras, com antecedência mínima de 2 (dois) dias de cada data de vencimento do Crédito Imobiliário.
- 3.8 É assegurado às Devedoras, desde que estejam em dia com suas obrigações, o direito de liquidar o Crédito Imobiliário antes do seu vencimento, ou efetuar amortizações extraordinárias de valor superior a 10% (dez por cento) do saldo devedor do Crédito Imobiliário, observado o disposto na cláusula nona do Contrato de Financiamento.
- 3.8.1 Nos casos de liquidação antecipada dos Recebíveis, total ou parcial, a Emissora poderá aplicar os recursos recebidos na Conta Fiduciária, oriundos da liquidação antecipada de Recebíveis, na liquidação antecipada proporcional do Crédito Imobiliário, sem que haja a incidência da Tarifa de Liquidação Antecipada prevista na cláusula nona do Contrato de Financiamento, desde que os Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, deliberem o pagamento antecipado dos CRI.
- 3.9 A titularidade do Crédito Imobiliário foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão, observada a Condição Suspensiva, ficando a Emissora obrigada a pagar à Domus a quantia descrita no item 3.3 acima, a título de preço de



A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, located in the bottom right corner of the page.

aquisição. A transferência da CCI da Domus para a Emissora será realizada através da CETIP, conforme previsto no Contrato de Cessão.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário representado pela CCI, possuem as seguintes características:

4.1.1 Quantidade de CRI

Serão emitidos 72 (setenta e dois) CRI.

Caso não seja colocada a totalidade dos CRI no curso da Oferta, a quantidade de CRI objeto da Emissão poderá ser reduzida, mediante o cancelamento dos CRI não colocados, a critério exclusivo da Emissora, devendo ser objeto de aditamento a este Termo.

4.1.2 Valor Nominal Global

A 23ª série da 1ª Emissão totaliza o montante de R\$ 24.012.000,00 (vinte e quatro milhões e doze mil reais), na Data de Emissão.

4.1.3 Valor Nominal Unitário

Na Data de Emissão, os CRI terão Valor Nominal Unitário correspondente a R\$ 333.500,00 (trezentos e trinta e três mil e quinhentos reais).

4.1.4 Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI será o dia 21 de maio de 2014. O local de emissão é o Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sede da Emissora.



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

4.1.5 Forma

Os CRI serão emitidos na forma escritural e serão registrados no ambiente de negociação de valores mobiliários administrado pela CETIP. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada através de extrato emitido pela CETIP.

4.1.6 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

Os CRI serão integralizados à vista, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Subscrição até a data de sua efetiva integralização, conforme o disposto neste Termo.

O preço de subscrição será pago em moeda corrente nacional, em conformidade com os procedimentos de pagamento estabelecidos pela CETIP.

4.1.7 Prazo e Vencimento

Os CRI terão prazo legal de amortização de 2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 10 de maio de 2021 (“Data de Vencimento”).

Caso, na Data de Vencimento, o Valor Nominal Unitário dos CRI não tenha sido amortizado na sua integralidade, em decorrência de inadimplemento no pagamento do Crédito Imobiliário, a Data de Vencimento dos CRI será automaticamente prorrogada até 10 de maio de 2022 (“Data de Vencimento Final”), independentemente de deliberação específica pelos Titulares de CRI. Caso os CRI não sejam integralmente amortizados até a Data de Vencimento Final, estes serão considerados vencidos e não pagos. Na hipótese de que trata este parágrafo, a alteração da Data de Vencimento dos CRI, bem como de eventuais pagamentos, serão (i) ratificados em aditamento ao presente Termo; (ii) objeto de notificação, pela Emissora ou pelo Agente Centralizador, aos Titulares de CRI, ao Agente Fiduciário, à CETIP, ao Escriturador e ao Banco Liquidante, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, ficando a Emissora desde já autorizada pelos subscritores e/ou Titulares de CRI a praticar todos os atos necessários para efetivação desta prorrogação e ratificação, sem a necessidade de sua prévia aprovação.



[Handwritten signatures and initials]

4.1.8 Atualização do Valor Nominal Unitário e Juros Remuneratórios

4.1.8.1 O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será corrigido monetariamente *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Subscrição, pela variação do IPCA. O cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário dos CRI na Data da Primeira Subscrição, ou após incorporação de juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_j} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

NI_k = Número índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento, de modo que, se a Data de Pagamento for o dia 10 de setembro de 2014, o número-índice do IPCA será aquele divulgado para o mês de maio de 2014;

NI_j = Número índice do IPCA imediatamente anterior a NI_k;

dup = Número de Dias Úteis contados da Data da Primeira Subscrição ou Data de Pagamento imediatamente anterior até a data de atualização, pagamento ou vencimento; e

dut = Número de Dias Úteis entre (i) o dia 10 (dez) imediatamente anterior à Data da Primeira Subscrição, caso o dia da Data da Primeira Subscrição não seja o dia 10



[Handwritten signature]

(dez) e a data de incorporação de juros; (ii) a data de incorporação de juros imediatamente anterior; ou (iii) a Data de Pagamento imediatamente anterior e a próxima data de incorporação de juros ou Data de Pagamento.

4.1.8.2 O cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI acumulados no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 4.1.8.1 acima;

Fator de Juros: Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{dup}}{252}}$$

Onde:

i = Taxa de Juros Remuneratórios dos CRI informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dup = Número de Dias Úteis contados da Data da Primeira Subscrição ou Data de Pagamento imediatamente anterior até a data de atualização, pagamento ou vencimento;



Handwritten signature and initials.

4.1.9 Amortização

Os CRI serão amortizados em parcelas mensais e consecutivas, vincendas nas Datas de Pagamento, a serem pagas a partir da Primeira Data de Pagamento, inclusive.

O valor das amortizações mensais dos CRI obedecerá à seguinte fórmula:

$$AM_i = (VNa \times TA) + J$$

Onde:

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

VNa = conforme definição no item 4.1.8.1 acima;

TA = Taxa de Amortização dos CRI, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela de Amortização vigente;

J = conforme definição no item 4.1.8.2 acima

A Tabela de Amortização será inicialmente a tabela do Anexo IV, a qual poderá ser alterada de tempos em tempos, em função de Amortizações Extraordinárias e Resgates Antecipados realizados em conformidade com este Termo.

4.1.10 Pagamentos

Os pagamentos da amortização do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI serão realizados com periodicidade mensal, nas Datas de Pagamento, sendo o primeiro pagamento previsto para a Primeira Data de Pagamento, e os demais pagamentos previstos nas datas definidas na Tabela de Amortização.

4.1.11 Ordem de Prioridade de Pagamentos

Todos os recursos oriundos dos pagamentos do Crédito Imobiliário realizados pelas Devedoras, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, serão creditados na Conta Fiduciária e utilizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida a seguir, de forma que cada



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

item abaixo somente será pago caso haja recursos disponíveis após o pagamento de todos os itens anteriores:

- i) pagamento de todas e quaisquer despesas e tributos de responsabilidade do Patrimônio Separado, relacionadas à Emissão e manutenção dos CRI, incluindo a Taxa de Administração da Emissora, caso estas não tenham sido pagas ou reembolsadas pelas Devedoras, inclusive com recursos do Fundo de Reserva de Custeio Inicial, observado o disposto na cláusula décima segunda abaixo;
- ii) reenquadramento do Valor Mínimo;
- iii) pagamento dos Juros Remuneratórios capitalizados em meses anteriores e não pagos, se houver;
- iv) pagamento dos Juros Remuneratórios vincendos na respectiva Data de Pagamento;
- v) pagamento de encargos moratórios eventualmente incorridos;
- vi) amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme a Tabela de Amortização vigente; e
- vii) Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, se for o caso.

4.1.12 Multa e Juros Moratórios

Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário, incidirão sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, (i) a Remuneração dos CRI; (ii) multa não indenizatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o saldo total atualizado das obrigações em mora, a qual será incorporada ao valor devido a partir da data do inadimplemento; e (iii) juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, atualizados e acrescidos da multa referida no subitem “ii”, incidentes sobre o saldo total das obrigações em mora, apurado diariamente, de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento dessas obrigações.



[Handwritten signature]

4.1.13 Eventos de Vencimento Antecipado

Os CRI serão antecipadamente vencidos e seu pagamento será imediatamente exigível da Emissora em caso de declaração de vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, nos termos dos Contratos da Operação, notadamente a cláusula décima segunda do Contrato de Financiamento.

Sem prejuízo de outras hipóteses previstas nos Contratos da Operação, o Crédito Imobiliário poderá ser declarado antecipadamente vencido diante da ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado”):

- i) as Devedoras e/ou os Garantidores deixarem de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, principal ou acessória, decorrente de qualquer dos Contratos da Operação, desde que referido inadimplemento não seja sanado nos 10 (dez) Dias Úteis subsequentes à sua ocorrência;
- ii) as Devedoras não apresentem à Emissora ou ao Agente Centralizador, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, quaisquer documentos relacionados aos Empreendimentos em Construção ou quaisquer outros documentos comprobatórios de que os recursos do Financiamento foram empregados para o fim previsto neste Contrato;
- iii) se ficar evidenciado que os recursos decorrentes do Financiamento não foram ou não serão aplicados no desenvolvimento dos Empreendimentos em Construção;
- iv) se as Devedoras, os Fiadores ou qualquer sociedade controlada, controladora ou coligada das Devedoras ou dos Fiadores, inclusive as SPE, requererem recuperação judicial ou extrajudicial ou autofalência, se tiverem sua falência decretada, ou, ainda, se tiverem pedido de falência apresentado contra si não elidido no prazo legal;
- v) protesto de títulos contra as Devedoras ou os Garantidores, ainda que na condição de garantidor, cujo valor individual ou agregado não pago ultrapasse 10% (dez por cento) do valor inicial do Financiamento, salvo se no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do(s) protesto(s) for comprovado que o(s) mesmo(s) foi(ram) sustado(s) ou cancelado(s), ou ainda, que foi(ram) objeto de medida judicial que o(s) tenha suspenso;



Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and several smaller initials.

- vi) for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação das Devedoras e/ou dos Garantidores, contida em qualquer dos Contratos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora e/ou para os titulares dos CRI;
- vii) seja proferida e transite em julgado qualquer decisão administrativa ou judicial que reconheça que os Empreendimentos em Construção violaram leis de zoneamento, ambientais ou de proteção do patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, descumpriu diretrizes do planejamento urbano, ou ainda outras decisões que de alguma maneira afetem ou possam afetar negativamente os Empreendimentos em Construção, direta ou indiretamente;
- viii) houver fusão, cisão, mudança de controle, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária envolvendo as Devedoras ou os Garantidores que, a critério exclusivo da Emissora, aumente significativamente o risco de crédito das Devedoras ou de seus sucessores, modifique o controle das Devedoras ou, conforme aplicável, dos Garantidores, ou ainda que afete negativamente os ativos das Devedoras ou dos Garantidores, sobretudo aqueles entregues em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo reconhecido desde já que o processo de reorganização societária que está em curso no Grupo GSP não resultará no vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observadas as premissas de que tal processo não implicará perda de capacidade de pagamento, alteração do controle indireto ou dilapidação dos ativos das Devedoras e/ou dos Garantidores;
- ix) pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus sócios, praticado pelas Devedoras ou pelos Garantidores, em desconformidade com o disposto nos Contratos da Operação;
- x) condenação das Devedoras ou dos Garantidores, mediante decisão ou sentença judicial transitada em julgado, ao pagamento unitário ou agregado de quantia igual ou superior a 10% (dez por cento) do valor inicial do Financiamento, salvo se o pagamento for efetuado pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data estipulada para o cumprimento de referida decisão;



[Handwritten signatures and marks]

- xi) transformação do tipo societário das Devedoras ou dos Garantidores, conforme aplicável, sem prévia anuência da Emissora, exceção feita às transformações ocorridas no contexto da reorganização societária referida no subitem “viii” acima, desde que observadas as premissas elencadas no mesmo subitem;
- xii) realização de redução de capital social das Devedoras ou, conforme aplicável, dos Garantidores, com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Emissora, por escrito;
- xiii) alteração ou modificação do objeto social das Devedoras, dos Fiadores e/ou das SPE, sem a prévia e expressa anuência da Emissora, exceto se forem mantidas as atividades relacionadas ao setor de incorporações imobiliárias;
- xiv) descumprimento de qualquer decisão administrativa ou governamental contra a qual não seja obtido efeito suspensivo dentro do prazo regulamentar para tal obtenção, e que possa, comprovadamente, gerar um passivo individual ou agregado de valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para as Devedoras e/ou os Garantidores, ou implicar em atraso no cronograma de obras de qualquer dos Empreendimentos em Construção por período igual ou superior a 180 (cento e oitenta) dias;
- xv) ocorrência de inadimplemento de valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), verificado em de qualquer outro contrato ou instrumento financeiro que as Devedoras ou os Garantidores tenham celebrado e/ou venham a celebrar com terceiros;
- xvi) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil ou nas demais leis aplicáveis;
- xvii) se o cumprimento pelas Devedoras ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação sua nos termos deste Contrato ou de quaisquer outros Contratos da Operação tornar-se ilícito;
- xviii) caso venha a ser constituído ou seja verificada a existência de gravames de qualquer natureza sobre quaisquer ativos das Devedoras ou dos Garantidores, ressalvados, no que diz respeito aos ativos das SPE, as garantias constituídas em benefício dos



[Handwritten signature and scribbles]

financiadores dos respectivos empreendimentos imobiliários cujo desenvolvimento constitui seu objeto;

- xix) caso ocorra venda, cessão, conferência ao capital ou qualquer forma de transferência de ativos das Devedoras e/ou dos Garantidores, no valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem a prévia e expressa anuência da Emissora, sendo certo que o Credor (a) não poderá rejeitar operações envolvendo ativos das Devedoras e/ou dos Garantidores que comprovadamente resultarem em melhora de sua liquidez e (b) deverá se manifestar a respeito da operação no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do recebimento de requerimento de anuência prévia das Devedoras e/ou dos Garantidores. Fica consignado que a decisão a respeito da anuência prévia à transferência de ativos prevista neste item será tomada pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e não será objeto de consulta aos Titulares dos CRI;
- xx) caso ocorra o inadimplemento e/ou o vencimento antecipado de qualquer dívida financeira das Devedoras e/ou dos Garantidores, contraídas junto a instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional – SFN; e
- xxi) não atendimento, pelas Devedoras, de qualquer dos índices e limites financeiros descritos a seguir, a serem verificados pelo Agente Centralizador (a) anualmente, até o dia 31 de maio de cada ano calendário, com base nas demonstrações financeiras do exercício anterior, consolidadas e auditadas do Grupo GSP, a partir do exercício social findo em 31 de dezembro de 2014, inclusive, bem como (b) trimestralmente, até o trigésimo dia contado do encerramento dos trimestres findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro, com base nas demonstrações financeiras trimestrais não auditadas do Grupo GSP, a partir do trimestre findo em 30 de junho de 2014, inclusive:
- 1) a razão entre (a) a Dívida Líquida e (b) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 1,75 (um inteiro e setenta e cinco centésimos); e
 - 2) a razão entre (a) a Dívida Líquida e (b) Lucro Operacional deverá ser sempre igual ou inferior a 4,00 (quatro inteiros); e

Onde:



27

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório, apurado com base nas demonstrações financeiras do Grupo GSP: (a) do saldo devedor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo, (ii) cessão de crédito ou securitizações, com ou sem coobrigação, (iii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não em ações, incluindo debêntures, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, e (iv) instrumentos derivativos, menos (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido do Grupo GSP; e

“Lucro Operacional” é o lucro contábil apurado das operações do Grupo GSP, acrescido de depreciação e/ou amortização, e deduzido (1) das receitas e despesas não operacionais e (2) das receitas e despesas financeiras.

A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas alíneas (i), (ii), (iii), (iv), (vi), (ix), (xi), (xii), (xiii), (xvi), (xviii), ou (xx) acima, sem prejuízo de outros eventos definidos nos demais Contratos da Operação, acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, sendo todas as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas e exigível de pleno direito o cumprimento das mesmas, na data do evento de vencimento antecipado automático, sendo facultado à Emissora, agindo por conta e ordem dos Titulares dos CRI, a iniciar os procedimentos para excussão das Garantias que tenham sido constituídas, mediante o envio de simples aviso do vencimento antecipado da Emissão às Devedoras e aos Fiadores.

Ocorrendo, após o início da Oferta dos CRI, quaisquer dos eventos descritos nas demais alíneas acima, exceto aquelas referidas no parágrafo acima, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar assembleia de Titulares de CRI, conforme definido neste Termo, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado, a seu exclusivo critério.

A assembleia referida no item acima somente poderá determinar que a Emissora não notifique as Devedoras e Fiadores sobre o vencimento antecipado por deliberação de Titulares de CRI detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum.



Caso, por qualquer motivo, a assembleia referida no parágrafo acima não seja realizada no prazo de 20 (vinte) dias contados da data em que a Emissora tomar ciência da ocorrência do evento de inadimplemento, a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas as Obrigações Garantidas, mediante o envio de comunicação escrita às Devedoras e aos Fiadores, desde que respeitados os prazos de cura estabelecidos para cada Evento de Vencimento Antecipado, se houver.

Em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá adotar todas e quaisquer medidas necessárias para cobrança e recebimento das Obrigações Garantidas, inclusive por meio da execução das Garantias, independentemente de qualquer notificação adicional às Devedoras ou aos Fiadores.

Ocorrendo o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, incidirão sobre os valores devidos e não pagos pelas Devedoras os mesmos encargos moratórios previstos no Contrato de Financiamento, calculados desde a data do vencimento antecipado até a data do cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

4.1.14 Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, qualquer dos CRI não esteja custodiado na CETIP na respectiva Data de Pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida Data de Pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do referido Titular dos CRI na sede da Emissora.

Sem prejuízo do aqui disposto, o não comparecimento do Titular de CRI para receber qualquer pagamento que lhe seja devido, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a Data de Vencimento dos CRI.

4.1.15 Prorrogação dos Prazos

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



exceção feita caso os pagamentos serem realizados no âmbito da CETIP, hipótese na qual somente haverá prorrogação caso a respectiva data de pagamento coincida com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

4.1.16 Regime Fiduciário

Será instituído Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário, sobre as Garantias e sobre a Conta Fiduciária, conforme o disposto neste Termo.

4.1.17 Garantias

Como forma de assegurar o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes Garantias:

- i) instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado;
- ii) fiança outorgada pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Financiamento;
- iii) alienação fiduciária das Quotas e cessão fiduciária dos Direitos Patrimoniais, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; e
- iv) cessão fiduciária dos Recebíveis e constituição dos Fundos de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

A concessão das Garantias descritas nos itens do parágrafo é pactuada nesta data, nos termos dos Contratos da Operação, sendo certo que tais Garantias se constituirão mediante o registros dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Financiamento, perante cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas das sedes das respectivas partes contratantes, além do registro de alterações contratuais das SPE nas juntas comerciais competentes, no caso da alienação fiduciária das Quotas.

4.1.18 Fundo de Reserva de Liquidez e Fundo de Reserva de Custeio de Manutenção

Como forma de assegurar o pagamento de despesas do Patrimônio Separado que porventura não possam ser pagas em razão da indisponibilidade momentânea de recursos do Patrimônio Separado, as Devedoras deverão constituir, com recursos próprios (i) o Fundo de Reserva de Liquidez, no valor fixo de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos



mil reais e (ii) o Fundo de Reserva de Custeio de Manutenção, no valor fixo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data da Primeira Subscrição, e deverá mantê-los em seu Valor Mínimo até a integral liquidação dos CRI.

Os recursos depositados no Fundo de Reserva de Liquidez serão utilizados prioritariamente no pagamento das despesas do Patrimônio Separado relacionadas à amortizações e pagamento da remuneração dos CRI, enquanto os recursos do Fundo de Reserva de Custeio de Manutenção serão utilizados prioritariamente no pagamento de despesas gerais de manutenção do Patrimônio Separado, tais como remuneração de prestadores de serviços relacionados à Oferta e aos CRI. Contudo, em caso de indisponibilidade de recursos em qualquer dos fundos de reserva para pagamento de suas despesas prioritárias, os recursos do outro fundo de reserva poderão ser utilizados para essa finalidade, independentemente de qualquer notificação às Devedoras ou aos Garantidores.

O Fundo de Reserva de Liquidez e o Fundo de Reserva de Custeio de Manutenção serão constituídos mediante a transferência de recursos imediatamente disponíveis das Devedoras, correspondentes ao Valor Mínimo, em favor da Conta Fiduciária.

Mensalmente, no dia 20 (vinte) de cada mês calendário, o Fundo de Reserva de Liquidez e o Fundo de Reserva de Custeio de Manutenção serão avaliados pelo Agente Centralizador, a fim de verificar se o Valor Mínimo permanece atendido.

Caso, em algum momento da Operação, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva de Liquidez e do Fundo de Reserva de Custeio de Manutenção venham a ser inferiores ao Valor Mínimo, o Agente Centralizador notificará as Devedoras para recomponem o Fundo de Reserva de Liquidez e/ou o Fundo de Reserva de Custeio de Manutenção, de forma que o Valor Mínimo seja reenquadrado.

As Devedoras obrigam-se a, em 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da notificação referida no parágrafo acima, transferir recursos para a Conta Fiduciária, em valor suficiente para recompor o Valor Mínimo, conforme descrito na notificação do Agente Centralizador.

Os recursos do Fundo de Reserva de Liquidez e do Fundo de Reserva de Custeio de Manutenção deverão ser aplicados em Investimentos Permitidos desde a data de seu depósito até a data de seu resgate para a utilização prevista nos Contratos da Operação,



[Handwritten signatures and initials]

sendo a Emissora responsável por tal aplicação e resgate, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

Após a liquidação de todas as Obrigações Garantidas, os recursos remanescentes no Fundo de Reserva de Liquidez e no Fundo de Reserva de Custeio de Manutenção, incluindo os rendimentos dos Investimentos Permitidos, serão liberados para as Devedoras, proporcionalmente aos valores por elas aportados para a constituição desses fundos.

4.1.19 Fundo de Reserva de Custeio Inicial

Sem prejuízo das Garantias, como forma de assegurar o pagamento de despesas iniciais Operação, as Devedoras deverão constituir o Fundo de Reserva de Custeio Inicial, com recursos próprios, no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), na Data da Primeira Subscrição.

Os recursos depositados no Fundo de Reserva de Custeio Inicial serão utilizados no pagamento de despesas gerais da Operação de responsabilidade das Devedoras, tais como, mas sem se limitar, custas cartorárias para registro das Garantias, remuneração de prestadores de serviços relacionados à Oferta e aos CRI, pagamentos de tributos, tarifas e de taxas cobradas para registro da CCI e dos CRI na CETIP.

O Fundo de Reserva de Custeio Inicial será constituído mediante crédito de recursos imediatamente disponíveis, em favor da Conta Fiduciária.

O Fundo de Reserva de Custeio Inicial não é Garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas.

Caso, por qualquer motivo, sobre recursos no Fundo de Reserva de Custeio Inicial após o pagamento de todas as despesas da Operação, os mesmos deverão ser devolvidos às Devedoras, na mesma proporção em que estas aportarem recursos para composição do Fundo de Reserva de Custeio Inicial.



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

Os recursos do Fundo de Reserva de Custeio Inicial ficarão à disposição da Securitizadora para o pagamento das despesas iniciais da Operação, e portanto não serão aplicados em Investimentos Permitidos, e não gerarão rendimentos financeiros.

4.1.20 Conta Fiduciária

A Emissora receberá na Conta Fiduciária recursos referentes aos Recebíveis, os quais serão direcionados de acordo com o disposto no item 4.1.11 acima.

Todos e quaisquer recursos decorrentes dos Recebíveis depositados na Conta Fiduciária deverão ser aplicados em Investimentos Permitidos, desde a data em que forem depositados na Conta Fiduciária até a data em que forem resgatados para a utilização prevista neste Contrato. Caberá ao Agente Centralizador, com base em instruções recebidas da Emissora, realizar tais aplicações.

4.1.21 Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do preço de cessão do Crédito Imobiliário à Domus, nos termos do Contrato de Cessão.

4.1.22 Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Serão considerados eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, mediante deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, as seguintes hipóteses (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- ii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;



- iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário;
- vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que a Emissora tenha recebido as prestações devidas pelas Devedoras ou que haja saldo no Fundo de Reserva suficientes para pagamento dessas obrigações pecuniárias, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- vii) existência de saldo não amortizado dos CRI após a Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de sua automática prorrogação, conforme o disposto nos termos do item 4.1.7 acima, desde que as Devedoras tenham pago à Emissora.

Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário assumirá transitoriamente e imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, assembleia geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por outra securitizadora. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da assembleia geral nos termos da primeira convocação.

Na assembleia geral, que será instalada observado o quórum previsto na cláusula décima abaixo, os Titulares de CRI poderão optar, por deliberação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, Para Fins



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

de Quórum, por não declarar liquidação do Patrimônio Separado, permanecendo a nova securitizadora responsável por sua gestão, nos termos da cláusula décima primeira abaixo.

Na hipótese de a assembleia geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.23 Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Emissora publica as informações societárias, quais sejam o Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e o jornal Diário Mercantil, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, observadas as normas regulamentares aplicáveis, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

4.1.24 Desdobramento dos CRI

Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414/04, a Emissora poderá, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição da Oferta, propor o desdobramento dos CRI em certificados de valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- i) a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- ii) que não tenha ocorrido qualquer inadimplemento financeiro da Emissora perante os Titulares de CRI;
- iii) não tenha ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- iv) que tal desdobramento seja aprovado em assembleia geral pelos Titulares dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum; e



- v) que a presente Emissão passe a ser objeto de classificação de risco por agência de classificação de risco, a ser atualizada a cada período de 3 (três) meses, contados da data em que ocorrer o desdobramento.

4.1.25 Classificação de Risco

Os CRI objeto desta Emissão não possuirão classificação de risco.

Sem prejuízo do disposto no item anterior, na hipótese de desdobramento dos CRI que resulte em títulos com valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), os CRI passarão a ser objeto de classificação de risco, nos termos do item 4.1.23 acima.

4.1.26 Condição Suspensiva

A eficácia da Emissão dos CRI encontra-se suspensa, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de modo que a Emissão dos CRI passará a produzir efeitos a partir do momento em que for observada a Condição Suspensiva.

4.1.27 Razão de Garantia

Até a liquidação total das Obrigações Garantidas, deverá ser mantida a Razão de Garantia, cabendo ao Agente Centralizador fazer verificações mensais do atendimento da Razão de Garantia, até o dia 20 (vinte) de cada mês calendário, quando será medida a Razão de Garantia referente ao último Dia Útil do mês imediatamente anterior (“Data de Apuração”), ou sempre que solicitado pela Emissora.

O Agente Centralizador deverá informar a Emissora sobre o atendimento ou não da Razão de Garantia, no Dia Útil subsequente a cada verificação. Caso em qualquer apuração a Razão de Garantia não seja atendida, será facultado à Emissora, depois de ouvidos os Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, realizada conforme este Termo, aplicar os recursos retidos na Conta Fiduciária e/ou no Fundo de Reserva de Liquidez na amortização extraordinária do Crédito Imobiliário, de forma a reenquadrar a Razão de Garantia, independentemente de qualquer notificação às Devedoras

Caso, em qualquer apuração, se verifique que a Razão de Garantia não foi atendida e (a) os Titulares dos CRI não aprovarem a amortização extraordinária do Crédito



A large, stylized handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.

Imobiliário com recursos da Conta Fiduciária, na forma do parágrafo acima, ou (b) a amortização extraordinária do Crédito Imobiliário realizada com recursos da Conta Fiduciária, na forma do parágrafo acima, não for suficiente para recomposição da Razão de Garantia, o Agente Centralizador notificará as Devedoras, as SPE e a Emissora sobre o fato e, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação do Agente Centralizador:

- i) as Devedoras deverão amortizar extraordinariamente o saldo devedor do Crédito Imobiliário, com recursos próprios, de forma a reestabelecer a Razão de Garantia, hipótese em que não será cobrada a Tarifa de Liquidação Antecipada prevista na cláusula nona do Contrato de Financiamento; ou
- ii) as Devedoras ou as SPE deverão ceder fiduciariamente à Securitizadora novos Recebíveis adimplentes que sejam considerados elegíveis pela Emissora, em reforço das Garantias, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, de forma a reestabelecer a Razão de Garantia.

Caso, a qualquer momento, o Agente Centralizador verifique que a Razão de Garantia foi descumprida por um período superior a 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação de que trata o item acima, a Emissora poderá declarar as Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente, mediante o envio de simples notificação às Devedoras, concedendo-lhes um prazo adicional de 15 (quinze) dias para cumprimento da obrigação, ao final do qual o vencimento antecipado será automático.

5. DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1 Os CRI serão objeto da Oferta em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo a Oferta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09.

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



Handwritten signatures and initials, including a large 'B' and a checkmark.

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

5.1.3 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer ao Coordenador Líder declaração devidamente assinada, atestando que estão cientes de que:

- i) a Oferta não foi registrada na CVM;
- ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09; e
- iii) apresentarão toda a documentação necessária para a realização do cadastro dos subscritores pelo Coordenador Líder, nos termos exigidos pela CVM.

5.2 Os CRI serão registrados para custódia eletrônica, distribuição primária e negociação secundária na CETIP, no Módulo CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, sendo a distribuição dos CRI realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º, da Instrução CVM nº 476/09.

5.3 Em conformidade com o Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de início de distribuição, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 (“Prazo de Colocação”).

5.4 Durante todo o Prazo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Subscrição até a data da sua efetiva integralização.

5.5 Para fins de atendimento do disposto no item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, seguem anexas ao presente Termo, nos Anexos III-A, III-B e III-C, declarações emitidas pelo Agente Fiduciário e pelo Coordenador Líder e pela Instituição Custodiante, respectivamente.



5.6 Caso, ao final do Prazo de Colocação, seja verificado que o montante de, no mínimo, 36 (trinta e seis) CRI, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 12.006.000,00 (doze milhões e seis mil reais), não tenham sido subscritos e integralizados (“Montante Mínimo”), a Oferta poderá ser encerrada, com o cancelamento dos CRI não colocados.

5.7 Caso, ao final do Prazo de Colocação, observada a faculdade de sua prorrogação, não tenham sido subscritos e integralizados CRI em montante equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo, a distribuição pública dos CRI será cancelada. Nesta hipótese, os Titulares de CRI que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta receberão da Emissora os montantes utilizados na integralização dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do final do Prazo de Colocação, sem adição de Juros Remuneratórios ou correção monetária, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

5.8 Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o valor total da Oferta até um montante equivalente ao Montante Mínimo.

5.9 Os CRI objeto da Oferta somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua subscrição ou aquisição dos CRI pelos Titulares de CRI.

5.9.1 Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no item 5.1.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400/03, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

5.10 Observado o item 5.9 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

6. DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1 Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário, a Conta Fiduciária e as



Garantias vinculadas ao presente Termo, nos termos da declaração da Instituição Custodiante da CCI, constante do Anexo III-C deste Termo.

6.1.1 O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante da CCI, será registrado conforme previsto no artigo 23, § único, da Lei n.º 10.931/04.

6.2 Os ativos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

6.3 Os ativos objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI e/ou as Devedoras, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo.

6.4 A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

7. DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1 A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento do Crédito Imobiliário e demais encargos acessórios.

7.1.1 A contratação do Agente Centralizador para administração e cobrança do Crédito Imobiliário e a contratação do Administrador dos Recebíveis para administração e cobrança dos Recebíveis, objeto de contratos específicos celebrados entre Emissora, Devedoras e tais prestadores de serviços, não eximem a Emissora das responsabilidades decorrentes da administração do Patrimônio Separado.

7.2 Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:



[Handwritten signature]

- i) a custódia de via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- ii) a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem do Crédito Imobiliário serão realizados pelas Devedoras;
- iii) o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário serão realizados pelo Agente de Centralizador, sem prejuízo da responsabilidade da Emissora em relação ao referido controle de cobrança; e
- iv) o controle e a cobrança dos Recebíveis serão realizados pelo Administrador dos Recebíveis, sem prejuízo da responsabilidade da Emissora em relação ao referido controle de cobrança.

7.3 A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

7.4 Pela prestação dos serviços descritos neste Termo, a Emissora fará *jus* (i) a uma taxa de implantação equivalente a R\$ 87.338,00 (oitenta e sete mil e trezentos e trinta e oito reais), a ser paga na Data da Primeira Subscrição, e (ii) uma remuneração mensal pelo serviço de administração do Patrimônio Separado, equivalente à Taxa de Administração da Emissora, sendo a primeira remuneração a ser paga no dia 05 do mês subsequente à Data de Emissão, e as demais no dia 05 dos meses subsequentes.

7.5 Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita no item 7.4 acima serão suportados pelas Devedoras, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelas Devedoras sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross up*).

7.6 Sobre os valores em atraso devidos pelas Devedoras à Emissora e ao Agente Centralizador, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário.



A large handwritten signature or initials, possibly "Polo", with a checkmark below it.

8. DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

- 8.1 A Emissora neste ato declara e garante que:
- i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
 - ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
 - iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
 - iv) é a legítima e única titular do Crédito Imobiliário;
 - v) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
 - vi) o Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
 - vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Domus, as Devedoras ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Crédito Imobiliário ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
 - viii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Empreendimentos em Construção;



[Handwritten signatures and initials]

- ix) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Empreendimentos em Construção;
- x) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Domus, as Devedoras ou a Emissora em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- xi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- xii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- xiii) responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário, ao Coordenador Líder e aos Titulares de CRI.

8.2 A Emissora compromete-se a notificar os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar conhecimento de que determinada declaração se tornou inverídica, incompleta ou incorreta.

8.3 A Emissora neste ato obriga-se a:

- i) acompanhar a formalização e o registro perante os órgãos competentes de todos os Contratos da Operação, sendo que a responsabilidade por tal formalização e registro é das Devedoras, às suas expensas;
- ii) informar ao Agente Fiduciário, em até 05 (cinco) Dias Úteis após tomar conhecimento, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;



- iii) fornecer ao Agente Fiduciário, cópia de toda documentação encaminhada à CVM, bem como informações pertinentes à Instrução CVM nº 476/09 e à Instrução CVM nº 414/04, suas alterações e aditamentos; e
- iv) elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário, confirmando a manutenção da vinculação do Crédito Imobiliário aos CRI, bem como a eventual substituição ou pagamento antecipado do Crédito Imobiliário. Os referidos relatórios mensais deverão ter como data-base a Data de Verificação, deverão ser preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente à Data de Verificação e deverão conter as seguintes informações:
 - a. valor recebido das Devedoras ou no mês de referência, incluindo valores decorrentes dos Recebíveis, se for o caso;
 - b. valor do saldo a pagar pelas Devedoras na Data de Verificação;
 - c. saldo devedor dos CRI na Data de Verificação;
 - d. valor pago aos Titulares de CRI no mês de referência;
 - e. valor e discriminação dos demais pagamentos do Patrimônio Separado no mês de referência;
 - f. valor do saldo da Conta Fiduciária na Data de Verificação; e
 - g. valor do saldo do Fundo de Reserva na Data de Verificação.
 - h. A Emissora obriga-se desde já a enviar ao Agente Fiduciário organograma do grupo societário da Emissora e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas,



controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

9. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1 A Emissora nomeia e constitui como Agente Fiduciário da Emissão a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

9.2 O Agente Fiduciário declara e garante que:

- i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei n.º 6.404/76, para exercer a função que lhe é conferida;
- vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983; e
- vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

9.3 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até o efetivo resgate da totalidade dos CRI ou até sua efetiva substituição.



9.4 São obrigações do Agente Fiduciário:

- i) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização do Crédito Imobiliário e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;
- iv) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- v) renunciar à função de agente fiduciário da Emissão, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- vi) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- viii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- ix) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI, se for o caso;
- x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, juntas de conciliação e julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública;



A handwritten signature in black ink, appearing to be "R. B. P." with a flourish at the end.

- xi) solicitar, quando considerar necessário e desde que de forma justificada, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- xii) convocar, quando necessário, a assembleia geral de Titulares de CRI mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos veículos de comunicação referidos no presente Termo, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei n.º 6.404/76;
- xiii) comparecer à assembleia geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- xiv) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º alínea “b”, da Lei n.º 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - a. eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - b. alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período;
 - c. comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - d. posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
 - e. resgate, amortização, conversão e pagamento de juros dos CRI realizados no período, conforme aplicável, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
 - f. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio desta Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - g. relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - h. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no presente Termo;



- i. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.

- xv) disponibilizar o relatório de que trata o inciso "xvi" acima aos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
 - a. na sede da Emissora;
 - b. no seu escritório, localizado na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
 - c. na CVM;
 - d. na CETIP; e
 - e. na sede do Coordenador Líder.

- xvi) publicar, às expensas do Patrimônio Separado, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra a sua disposição nos locais indicados no inciso "xvii" acima;

- xvii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora e CETIP;

- xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do presente Termo, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;

- xix) notificar os Titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas no presente Termo, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP; e



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

xx) disponibilizar o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado com o suporte da Emissora e do Agente Centralizador, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*.

9.5 Pelo exercício de suas atribuições, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário receberá da GSP Loteadora, com recursos próprios, parcelas semestrais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil a contar da assinatura do presente Termo, e as demais, nas mesmas datas dos semestres subsequentes.

9.5.1 Caso, após o vencimento dos CRI, o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora, a remuneração prevista no item 9.5 acima será devida, pelas Devedoras, de forma proporcional aos dias de atuação do Agente Fiduciário.

9.5.2. O valor das parcelas descritas no item 9.5 acima será atualizado anualmente pela variação do IPCA, ou, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.5.3 A remuneração prevista no item 9.5 acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Crédito Imobiliário da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.6 Sobre os valores em atraso devidos pelas Devedoras ao Agente Fiduciário incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, calculado *pro rata die* se necessário.

9.6.1 A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de as Devedoras permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, será suportada pelo Patrimônio Separado, assim como as despesas reembolsáveis.

9.7 A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função



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

de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Emissora ou aos investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emissora.

9.8 Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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

9.10 O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- i) pelo voto de dois terços dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral; ou
- ii) por deliberação, em assembleia geral, da maioria simples dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

9.11 O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.



[Handwritten signatures and initials]

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

10. DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

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

10.2 A assembleia geral dos Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum.

10.3 Aplicar-se-á à assembleia geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas de sociedades por ações.

10.4 A assembleia geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.5 Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

10.6 Para efeito do cômputo do quóruns de instalação e/ou deliberação a que se refere esta cláusula décima, não serão considerados os CRI fora de Circulação. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.7 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.

10.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

10.9 A presidência da assembleia geral caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou, se for o caso, àquele que for designado pela CVM.



[Handwritten signatures and initials]

10.10 Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum, observado o disposto no item 10.5.1 acima.

10.11 Deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum quaisquer alterações relativas:

- i) às Datas de Pagamento de principal e juros dos CRI;
- ii) à Remuneração dos CRI;
- iii) à Data de Vencimento dos CRI;
- iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- v) aos Eventos de Vencimento Antecipado, inclusive no caso de renúncia e/ou perdão temporário;
- vi) aos procedimentos para a excussão das Garantias; e/ou
- vii) aos quóruns de deliberação da assembleia de Titulares de CRI.

10.12 A destituição ou renúncia do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, do Escriturador, do Banco Liquidante, do Agente Centralizador, do Administrador dos Recebíveis ou de quaisquer outros prestadores de serviços relacionados à presente Emissão (“Prestadores de Serviço”) será realizada nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços, ficando a nomeação do novo prestador condicionada à prévia aprovação, seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum.

10.12.1 Nos casos de vacância do Agente Fiduciário, os Titulares de CRI poderão nomear substituto provisório por meio de voto da maioria absoluta destes.



[Handwritten signature]

11. DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 Caso venha a ocorrer qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, assembleia geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por outra Securitizadora, observado o disposto no item 4.1.22 acima.

11.2 A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado será fixada pela assembleia geral a que se refere o item 11.1 acima.

11.3 A liquidação do Patrimônio Separado será precedida da transferência do Crédito Imobiliário, das Garantias e dos direitos sobre a Conta Fiduciária integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Caso não ocorra a liquidação do Patrimônio Separado, caberá, conforme cláusula 4.1.22 acima, ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar o Crédito Imobiliário e as Garantias, com o suporte do Agente Centralizador, nos termos dos Contratos da Operação; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário e das Garantias, se necessário, também com o suporte do Agente Centralizador, nos termos dos Contratos da Operação; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos e em conformidade com este Termo.

12. DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1 Serão de responsabilidade:

i) das Devedoras:

a. a Taxa de Administração da Emissora;



Handwritten signature and initials.

- b. as despesas com a remuneração do Agente Fiduciário, do Escriturador, do Banco Liquidante, do Coordenador Líder, do Agente Centralizador, do Administrador dos Recebíveis e dos assessores legais;
 - c. as despesas oriundas da contratação do Agente Centralizador, incluindo as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
 - d. as despesas oriundas da eventual contratação de agência de classificação de risco, elaboração e manutenção da classificação, nos casos previstos neste Termo;
 - e. despesas decorrentes do registro da CCI e dos CRI perante a CETIP, incluindo a taxa de pré-registro dos CRI, bem como de aditamentos, transações e lançamentos referentes à CCI e aos CRI realizadas na CETIP ou em outro ambiente de negociação, ou ainda com a contratação de prestadores de serviço para a realização de tais atos;
 - f. todas e quaisquer despesas e tributos relacionados ao Crédito Imobiliário e à sua transferência da Domus para a Emissora;
 - g. despesas, custas e emolumentos relacionados à constituição das Garantias, inclusive devidos a cartórios de registro de imóveis, ofícios de notas ou cartórios de registro de títulos e documentos, empresas avaliadoras de imóveis, dentre outros, conforme previsto nos Contratos da Operação;
 - h. despesas com a contratação e remuneração de todos e quaisquer prestadores de serviços necessários à realização da Operação, tal como previsto nos Contratos da Operação, tais como o Agente Centralizador, banco liquidante, escriturador mandatário, Instituição Custodiante, banco depositário, agente de cálculo, pagamentos e garantia, empresa avaliadora, agente de obras e assessores legais; e
 - i. despesas eventualmente incorridas para cobrança extrajudicial ou judicial das Obrigações Garantidas que porventura estejam vencidas e não pagas, incluindo custas e honorários advocatícios.
- ii) do Patrimônio Separado:



A large, stylized handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.

- a. os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI e sobre as aplicações financeiras a serem realizadas com os recursos do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo;
 - b. as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização do Crédito Imobiliário integrantes do Patrimônio Separado; e
 - c. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais.
- iii) dos Titulares de CRI:
- a. eventuais despesas e taxas relativas à negociação dos CRI;
 - b. pagamento de tributos que venham a incidir sobre a distribuição dos seus rendimentos, conforme legislação aplicável; e
 - c. todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os seus direitos e obrigações que não sejam de responsabilidade das Devedoras ou do Patrimônio Separado.

12.2 O Fundo de Reserva de Custeio Inicial será constituído para fazer frente às despesas de responsabilidade das Devedoras, relacionadas acima.

13. DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1 Este Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04

14. DAS COMUNICAÇÕES

14.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes deste Termo, conforme aqui previsto, se feitas por fax ou correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio; se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas



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

entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo Correio ou por telegrama, nos endereços constantes a seguir:

Se Para a GSP Loteadora ou para a GSP Empreendimentos:

At.: Beatriz Leal

Endereço: Rua Gomes de Carvalho, nº 1356 – 13º andar, Vila Olímpia, São Paulo, SP - CEP 04547-005

e-mail: beatriz@gsp.com.br

tel.: (11) 3588-1096

fax.: (11) 3588-1096

Se Para a Emissora:

At.: Sr. Stephan de Sabrit

Endereço: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar

CEP 22.440-033 - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 3205-9849

Fac-símile: (21) 3205-9899

e-mail: ri-securitizadora@polocapital.com ou

securitizadora@polocapital.com

Se Para o Agente Centralizador:

At.: Nelson Santucci Torres

Endereço: Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi

CEP 04.530-0001 – São Paulo – SP

e-mail: fiduciario@slw.com.br ou nelson.torres@slw.com.br

tel.: (11) 3048-9943

fax.: (11) 3048-9910

Se Para o Agente Fiduciário:

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro / Sr. Marco Aurélio Ferreira / Srta. Marcelle Motta Santoro

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

CEP 22640-102 – Rio de Janeiro - RJ

email: backoffice@pentagonotrustee.com.br

tel.: (21) 3385-4565

fax.: (21) 3385-4046



A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

14.2 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência.

14.3 Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto acima serão arcados pela Parte inadimplente.

15. DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

15.1 A Emissora, na ocorrência de liquidações antecipadas parciais ou totais do Crédito Imobiliário, nos termos do Contrato de Financiamento, deverá promover Amortizações Extraordinárias ou Liquidação Antecipada, conforme o caso, do Valor Nominal Unitário dos CRI.

15.1.1 Na ocorrência de liquidações antecipadas parciais ou totais dos Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Emissora poderá promover Amortizações Extraordinária ou Liquidação Antecipada, conforme o caso, do Crédito Imobiliário e, conseqüentemente, do Valor Nominal Unitário dos CRI, depois de ouvidos os Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, realizada conforme este Termo.

15.1.2 Ainda, caso em qualquer apuração a Razão de Garantia não seja atendida, será facultado à Emissora, depois de ouvidos os Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, realizada conforme este Termo, aplicar os recursos retidos na Conta Fiduciária e/ou no Fundo de Reserva de Liquidez na amortização extraordinária do Crédito Imobiliário, de forma a reenquadrar a Razão de Garantia, independentemente de qualquer notificação às Devedoras.

15.2 Nas hipóteses de Amortização Extraordinária ou Liquidação Antecipada, os valores recebidos em razão de pagamentos antecipados do Crédito Imobiliário ou dos Recebíveis serão aplicados em observância à Ordem de Prioridade de Pagamentos.

15.3 No caso de Amortização Extraordinária, a nova Tabela de Amortizações, com os percentuais alterados, será elaborada pelo Agente Centralizador e disponibilizada ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de criação do evento de Amortização Extraordinária na CETIP.



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

15.4 Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado parcial ou total dos CRI em circulação (“Resgate Antecipado”)

15.5 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser realizado pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, ambos apurados na data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado.

15.6 Caso deseje efetuar o Resgate antecipado total ou parcial dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma oferta aos Titulares de CRI, que será operacionalizada pela Emissora da seguinte forma:

- i) a Emissora deverá anunciar a Oferta de Resgate Antecipado, por meio de publicação veiculada nos termos do item 4.1.23 acima, a qual deverá descrever os termos e condições da oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) o valor de eventual desconto ou prêmio de resgate; (b) a data efetiva pretendida para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados; (c) informação sobre se a quantidade de CRI que serão resgatados; e (d) demais informações necessárias para tomada da decisão de adesão à oferta de resgate pelos Titulares de CRI;
- ii) após a publicação dos termos da oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI que optarem pela adesão à oferta de Resgate Antecipado terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestar, por escrito;
- iii) na hipótese de oferta de Resgate Antecipado total, caso esta seja aceita por Titulares de CRI representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum a Emissora terá o direito de resgatar a totalidade dos CRI nas condições ofertadas;
- iv) na hipótese de oferta de Resgate Antecipado total, caso esta seja aceita por Titulares de CRI representando menos de 80% (oitenta por cento) dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum, a Emissora terá o direito de, a seu exclusivo critério, resgatar os CRI dos Titulares de CRI que aceitarem a oferta de Resgate Antecipado ou cancelar a oferta de Resgate Antecipado;



A large, stylized handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.

- v) na hipótese de oferta de Resgate Antecipado parcial, caso esta seja aceita por Titulares de CRI representando CRI em montante superior ao montante inicialmente oferecido para resgate antecipado, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI no montante oferecido pelos Titulares de CRI, observando a ordem de recebimento da aceitação da oferta de Resgate Antecipado parcial, por escrito, o qual deverá ser enviada pelos Titulares de CRI com protocolo de recebimento indicando data e horário; e
- vi) na hipótese de oferta de Resgate Antecipado parcial, caso esta seja aceita por Titulares de CRI representando CRI em montante inferior ao montante oferecido para resgate antecipado, a Emissora terá o direito de, a seu exclusivo critério, resgatar os CRI dos Titulares de CRI que aceitarem a oferta de Resgate Antecipado ou cancelar a oferta de Resgate Antecipado.

15.6.1 A Emissora será responsável por toda operacionalização, auferição e controle dos valores envolvidos no Resgate Antecipado total ou parcial dos CRI de que trata o item 15.6 acima, fora do âmbito da CETIP.

15.7 A Emissora, a seu exclusivo critério, poderá promover o Resgate Antecipado total compulsório dos CRI em Circulação, Para Fins de Quórum caso o saldo devedor dos CRI seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão, atualizado monetariamente pelo IPCA desde a Data da Primeira Subscrição até a data de verificação.

16. DOS RISCOS

16.1. O INVESTIMENTO EM CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVERÃO SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ESSES RISCOS INCLUEM MAS NÃO SE LIMITAM A FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, RENTABILIDADE, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS, QUE SE RELACIONAM TANTO À EMISSORA, QUANTO ÀS DEVEDORAS E AOS PRÓPRIOS CRI, OBJETO DESTA EMISSÃO. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE TODAS AS INFORMAÇÕES QUE ESTÃO DESCRITAS NESTE TERMO, BEM COMO CONSULTAR SEU CONSULTOR DE INVESTIMENTOS, ASSESSORES JURÍDICOS E OUTROS PROFISSIONAIS QUE JULGAR NECESSÁRIOS ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. ESTÃO DESCRITOS A SEGUIR OS RISCOS, NÃO EXAUSTIVOS, RELACIONADOS,



[Handwritten signature]

EXCLUSIVAMENTE, AOS CRI E À ESTRUTURA JURÍDICA DA PRESENTE EMISSÃO:

- i) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Crédito Imobiliário que constitui Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis n.º 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que o Crédito Imobiliário seja segregados dos demais ativos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- ii) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos do Crédito Imobiliário; (ii) dos pagamentos dos Recebíveis; e (iii) da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;
- iii) Risco de crédito das Devedoras: o risco de crédito desta Emissão encontra-se concentrado nas Devedoras e, desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade das Devedoras de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato de Financiamento. O descumprimento, pelas Devedoras, da obrigação de pagar as parcelas devidas em razão do Contrato de Financiamento poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI, inclusive os Recebíveis;
- iv) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;



Handwritten signature and initials.

- v) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- vi) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária parcial ou total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- vii) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento do Crédito Imobiliário, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária parcial ou total ou resgate antecipado dos CRI, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- viii) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais das Devedoras, da SPE e da Emissora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, sobretudo aquelas que possam afetar o cumprimento das obrigações das Devedoras relacionadas ao pagamento do Crédito Imobiliário ou as Garantias;
- ix) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- x) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras,



Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and a checkmark-like mark.

revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos detentores de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.2 O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.3 Todas e quaisquer alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, conforme aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quórunse as exceções previstos neste Termo.

17.4 Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

17.6 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações



assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral.

17.7 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

18. ARBITRAGEM

18.1 As Partes devem se empenhar em solucionar amigavelmente quaisquer disputas, controvérsias ou reclamações de qualquer natureza relacionadas a este Termo. Caso a solução amigável não seja possível, tais disputas, controvérsias ou reclamações deverão ser exclusiva e definitivamente solucionadas por meio de arbitragem final e compulsória.

18.2 Os procedimentos de arbitragem devem ser conduzidos e administrados de acordo com o Regulamento de Arbitragem do Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem (“Centro”), entidade sem fins lucrativos vinculada à Associação Comercial do Rio de Janeiro – ACRJ, à Federação das Indústrias do Rio de Janeiro – FIRJAN e à FENASEG – Federação Nacional das Seguradoras, e complementados pelas disposições processuais brasileiras, a saber, as disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e as do Código Brasileiro de Processo Civil.

18.3 A arbitragem deverá ser conduzida por um tribunal composto por 3 (três) árbitros, 1 (um) dos quais deverá ser nomeado pela parte demandante, 1 (um) pela parte demandada e um terceiro, que deverá atuar como o presidente do tribunal arbitral, deverá ser nomeado pelos árbitros nomeados pelas 2 (duas) partes, ou, caso os árbitros indicados pelas duas partes não consigam concordar com a escolha do presidente ou obter o aceite do



Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.

Handwritten mark or signature.

referido indicado em até 10 (dez) dias úteis após sua indicação e aceite como árbitros, o Centro deverá nomear o presidente. Uma vez formado o tribunal arbitral, os árbitros devem atuar de maneira neutra e não como árbitros das partes que os nomearam.

18.4 O local da sede da arbitragem deverá ser o Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

18.5 A sentença do tribunal arbitral deverá ser final e vinculante. A execução da sentença do tribunal arbitral poderá ser declarada requerida perante o foro competente da comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

18.6 Não obstante o disposto acima, as Partes poderão recorrer ao Poder Judiciário exclusivamente para as seguintes medidas, e tais medidas não devem ser interpretadas como uma renúncia pelas partes dos procedimentos de arbitragem: (i) para instituir a arbitragem; (ii) para obter medidas liminares ou cautelares previamente à confirmação do tribunal arbitral; (iii) para execução de qualquer decisão do tribunal arbitral, incluindo a sentença final; (iv) execução específica sob este Termo; e (v) outros procedimentos expressamente admitidos pela Lei nº 9.307/96.

18.7 O tribunal arbitral está autorizado a determinar as custas e honorários advocatícios e a alocá-los entre as Partes na disputa. As custas nos processos de arbitragem, incluindo honorários advocatícios, deverão ser suportadas da maneira determinada pelo tribunal arbitral.


18.8 Todas as informações trocadas entre as Partes e o tribunal arbitral são confidenciais.

18.9 Salvo se de outra forma acordado por escrito, as Partes continuarão a cumprir com suas respectivas obrigações previstas neste Termo enquanto tal procedimento arbitral estiver em curso.

18.10 As Partes elegem o foro central da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s), (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo árbitro único ou tribunal arbitral, (iii) a execução específica deste Termo, (iv) execução da sentença arbitral, e (v) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.



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



O presente Termo é firmado em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, subscritas pelas 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

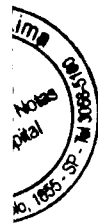
Rio de Janeiro, 21 de maio de 2014.

(assinaturas na próxima página)



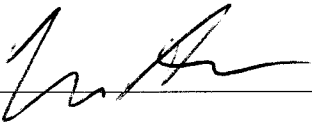
65

A large, stylized handwritten signature or set of initials, possibly "R" or "B", with a smaller mark above it.



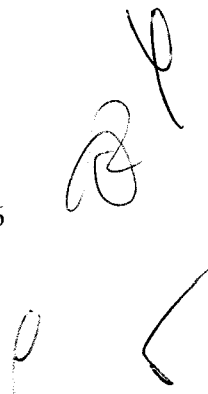
(Página de assinaturas 1 de 6 do Termo de Securitização de Créditos da 23ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., firmado em 21 de maio de 2014)

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Por: 
Cargo: **Carlos Eduardo Alves**
Diretor Presidente

Por: 
Cargo: **Stephan de Sabrit**
Diretor de Relações com Investidores







(Página de assinaturas 2 de 6 do Termo de Securitização de Créditos da 23ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 21 de maio de 2014)

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

Por: **Yumi F. A. Takahashi**
Cargo: **Procuradora**

2º OFÍCIO DE NOTAS - TABELIÃO: ADILSON WAGNER FIRMINO

Estr. dos Bandeirantes, 209 - Lj C/D- Taquara - RJ - Fone: (021) 2445-8785

Reconheço por **SEMELHANÇA** a(s) firma(s) de:

YUMI FIRMO ALVES TAKAHASHI+++++

+++++

+++++

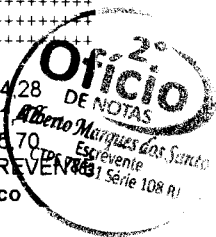
Rio de Janeiro, 30 de Maio de 2014. Conf. por _____

Em testemunho _____ da verdade.

Emolumentos. R\$ 4,28

Impostos. R\$ _____

Total R\$ 70,00



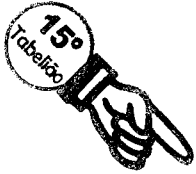
CTPS 78631 S/108RJ - ALBERTO MARQUES DOS SANTOS-ESCREVENTE

EAGR69323-MQY Consulte em <http://www3.tjrj.jus.br/sitpublico>





(Página de assinaturas 3 de 6 do Termo de Securitização de Créditos da 23ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 21 de maio de 2014)



GSP LOTEADORA LTDA.

Por: _____
Cargo: _____

Por: _____
Cargo: _____

TABELÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bal. João Roberto de Oliveira Lima
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

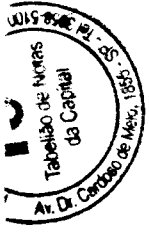
Reconhecido, por Semelhança, a firma de: **REYNALDO GALVES**
LEAL, em documento COM VALOR econômico, por fe.
São Paulo, 27 de maio de 2014.

RENATO HERNANDEZ - ESCRIVENTE AUT. (Mtd 1: total R\$ 6,00)
Selo(s): 1 Ato:AA-597417



DE AUTENTICIDADE **AB797420**
PAULO ROBERTO DA CUNHA VIANA
ESCRIVENTE AUTORIZADO





(Página de assinaturas 4 de 6 do Termo de Securitização de Créditos da 23ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 21 de maio de 2014)



GSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por: _____
Cargo: _____

Por: _____
Cargo: _____



TABELIAÇÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.senotas.com.br

Reconheço, por Semelhança, a firma de: **(1) RENATO GALVES**
LEI em documento COM VALOR ORIGINAL, dat. de.
São Paulo, 27 de maio de 2014.

RENATO HERNANDEZ - ESCRIVENTE AUT. (Qtd 1: Total R\$ 6,00)
Selo(s): 1 Ato: AA-597418

SELO DE AUTENTICIDADE

ABERTO DA CUNHAVI NA
PAULO ROBERTO OLIVEIRA LIMA
ESCRIVENTE AUTORIZADO
421



(Página de assinaturas 5 de 6 do Termo de Securitização de Créditos da 23ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 21 de maio de 2014)

Dr. Cardoso de Melo, 1855



SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.



Por:

[Handwritten signature]
Felipe Coimbra Aloi André
Diretor de Compliance
CPF 297.667.318-70

Cargo:

Por:

Cargo:

[Handwritten signature]
Nelson Santucci Torres
SLWCVC LTDA.

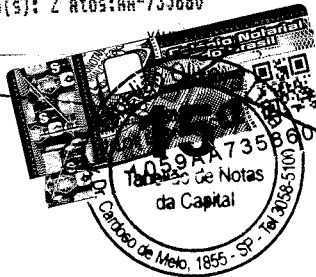


TABELIAO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchai - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço, por Semelhança, as firmas de: ~~1) NELSON SANTUCCI TORRES e (2) FELIPE COIMBRA ALOI ANDRE, de documentos COM VALOR econômico, em 21 de maio de 2014.~~

RENATO HERNANDEZ - ESCRIVENTE AUT. (Qtd 2: Total R\$ 13,60)
Selo(s): 2 Ato(s): AA-735860



DE AUTENTICIDADE

AB797485

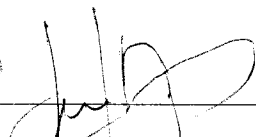
PAULO ROBERTO DA CUNHA VIANA
ESCRIVENTE AUTORIZADO

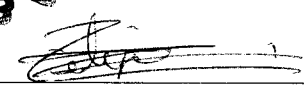
[Handwritten mark]



(Página de assinaturas 6 de 6 do Termo de Securitização de Créditos da 23ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 21 de maio de 2014)



1. 
Nome: **Thales Robles C. Fernandes**
RG: **CPF: 217.096.278-67**
CPF/MF: **RG: 30.030.903-X**

2. 
Nome: **Felipe Daniel Cescato Biscuola**
RG: **RG 30692907-7 SSP/SP**
CPF/MF: **CPF 335.205.778-80**



TABELÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.tenoma.com.br

Reconheço, por Semelhança, as firmas de: (1) THALES ROBLES CORDEIRO FERNANDES e (1) FELIPE DANIEL CESCATO BISCUOLA, em documentos COM VALOR econômico, dou fe São Paulo, 27 de maio de 2014.

RENATO HERNANDEZ - ESCRIVENTE AUT. (Gtd 2: Total R\$ 13,60)
Selo(s): 2 Atos: AA-735859



PAULO ROBERTO DA CUNHA VIANA
ESCRIVENTE AUTORIZADO

VÁLIDO SEM AUTENTICIDADE AB79749



ANEXO I

TRATAMENTO FISCAL DOS CRI

Serão de responsabilidade do(s) Titular(es) de CRI todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando que este(s) não deve(m) considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Titulares de CRI:

1. Os rendimentos decorrentes de CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte (“IRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Titular do CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.
2. O IRF retido, na forma descrita no item 1 acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o Imposto de Renda – Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”).
3. Os ganhos de capital auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras decorrentes da alienação de CRI estarão sujeitos à tributação do Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), conforme previsto no artigo 2º, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei n.º 11.033/04”), por serem considerados ganhos líquidos, o qual deverá ser recolhido pelo vendedor do CRI, até o último dia do mês seguinte ao mês da apuração do ganho.
4. A pessoa jurídica não-financeira também está sujeita a duas contribuições vinculadas ao financiamento da seguridade social: (i) a Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”); e (ii) a Contribuição para Crédito Imobiliário da Seguridade Social (“COFINS”). Tanto o PIS quanto a COFINS incidem sobre a totalidade das receitas auferidas, inclusive sobre os resultados auferidos decorrentes de rendimentos auferidos com o CRI e sobre os



ganhos líquidos auferidos na alienação do CRI. As alíquotas do PIS e da COFINS, assim como o montante total de tributo a pagar, irão variar, dependendo de o Titular do CRI estar sujeito à incidência de PIS e COFINS de forma cumulativa ou não cumulativa.

5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, 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 em separado do imposto.

6. Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

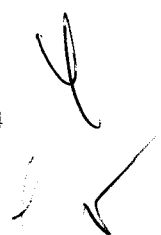
7. Eventual ganho de capital auferido com a alienação do CRI está sujeito à tributação do Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), como ganho líquido, o qual deverá ser recolhido pelo vendedor do CRI, até o último dia do mês seguinte ao mês da apuração do ganho.

8. Em relação aos Titulares de CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas expedidas pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento). No caso de Titular de CRI domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil. Os Titulares de CRI estrangeiros pessoas físicas estarão isentos do IRF com relação aos rendimentos decorrentes do CRI, conforme o artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04;

9. Em relação aos Titulares de CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior, as liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no CRI, estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”) à alíquota de 6% (seis por cento). A operação de câmbio para retorno de recursos para o exterior estará sujeita ao IOF à alíquota de 0% (zero por cento); e



10. Os Titulares de CRI poderão estar sujeitos ao IOF no resgate, cessão e repactuação de CRI à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, dependendo do prazo da operação, conforme tabela anexa ao Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada. De acordo com a referida tabela, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência regressiva do IOF nas operações com prazos de até 30 (trinta) dias.



ANEXO II

DESCRIÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

1. DEVEDORAS			
RAZÃO SOCIAL: GSP LOTEADORA LTDA.			
CNPJ/MF: 02.315.886/0001-98			
ENDEREÇO: Av. Nicomedes Alves dos Santos, nº 335, Jardim Altamira			
COMPLEMENTO: -	CIDADE: Uberlândia	UF: MG	CEP 38.400-170
RAZÃO SOCIAL: GSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.			
CNPJ/MF: 54.700.166/0001-40			
ENDEREÇO: Rua Arlindo Luz, nº 435			
COMPLEMENTO: -	CIDADE: Ourinhos	UF: SP	CEP 19.900-011

2. FIADORES			
RAZÃO SOCIAL: GSP URBANIZAÇÃO E ENGENHARIA LTDA.			
CNPJ/MF: 51.500.080/0001-85			
ENDEREÇO: Rua Cardoso Ribeiro, nº 290, Centro			
COMPLEMENTO: -	CIDADE: São Paulo	UF: SP	CEP 19.900-100
RAZÃO SOCIAL: GSP INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.			
CNPJ/MF: 04.158.279/0001-97			
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, nº 1.595, Centro			
COMPLEMENTO: -	CIDADE: Blumenau	UF: SC	CEP 89.010-203

3. TÍTULO: Contrato de Financiamento Imobiliário.
--

4. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 24.012.000,00 (vinte e quatro milhões e doze mil reais).
--

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DO FINANCIAMENTO
5.1. LOTEAMENTO CONVENCIONAL GSP LIFE UBERLÂNDIA: Formado por 832 (oitocentos e trinta e dois) lotes, sendo 809 (oitocentos e nove) lotes residenciais e 23 (vinte e três) lotes comerciais, o loteamento foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia, conforme projeto de número 009053/2011 e demais memoriais descritivos, e



registrado na matrícula de número 147.983 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia conforme o registro “R-03” de 19 de outubro de 2012.			
ENDEREÇO: Avenida Toledo, S/N			
COMPLEMENTO: Bairro Laranjeiras	COMPLEMENTO: Bairro Laranjeiras	COMPLEMENTO: Bairro Laranjeiras	COMPLEMENTO: Bairro Laranjeiras
CARTÓRIO: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia			
MATRÍCULA 147.983	MÃE:	TIPO: Residencial	IMÓVEL CONSTRUÍDO: em obras
5.2. LOTEAMENTO RESIDENCIAL CONVENCIONAL GSP LIFE UBERLÂNDIA II: Formado por 983 (novecentos e oitenta e três) lotes, a ser registrado na matrícula de número 153.905 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia quando de sua aprovação pela Prefeitura Municipal de Uberlândia.			
ENDEREÇO: Rua Transição, n.º. 15			
COMPLEMENTO: Bairro Laranjeiras	COMPLEMENTO: Bairro Laranjeiras	COMPLEMENTO: Bairro Laranjeiras	COMPLEMENTO: Bairro Laranjeiras
CARTÓRIO: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia			
MATRÍCULA 153.905	MÃE:	TIPO: Residencial	IMÓVEL CONSTRUÍDO: em obras
5.3. LOTEAMENTO CONVENCIONAL E FECHADO GSP LIFE UBERLÂNDIA: Formado por 283 (duzentos e oitenta e três) lotes, o loteamento foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia, conforme projeto de número 011265/2012 e demais memoriais descritivos, e registrado na matrícula de número 150.943 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia conforme o registro “R-05” de 15 de março de 2013.			
ENDEREÇO: Rua Rafael Marino, n.º. 36			
COMPLEMENTO: Bairro Jardim Karaíba	COMPLEMENTO: Bairro Jardim Karaíba	COMPLEMENTO: Bairro	COMPLEMENTO: Bairro Jardim Karaíba



		Jardim Karaíba	
CARTÓRIO: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia			
MATRÍCULA 150.943	MÃE:	TIPO: Residencial	IMÓVEL CONSTRUÍDO: em obras
5.4. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DO LAGO: Formado por 179 (cento e setenta e nove) lotes, o loteamento foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Camboriú, conforme Lei Complementar Municipal nº 24/2009, e registrado na matrícula de número 4.772 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Camboriú conforme o registro "R-10" de 13 de maio de 2011.			
ENDEREÇO: Avenida João da Costa, nº 1.764			
COMPLEMENTO: N/A	COMPLEMENTO: N/A	COMPLEMENT O: N/A	COMPLEMENT O: N/A
CARTÓRIO: Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Camboriú			
MATRÍCULA MÃE: 4.772			
5.5. LOTEAMENTO RESIDENCIAL VALE DAS ÁGUAS: Formado por 445 (quatrocentos e quarenta e cinco) lotes, o loteamento foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Itatiba conforme Decreto Municipal de número 5.873 de 08 de outubro de 2010 e aprovação GRAPHOHAB conforme certificado de número 133/2006, expedido em 04 de abril de 2006, registrado na matrícula de número 41.518 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos - Comarca de Itatiba - SP, conforme o registro "R-04" de 10 de fevereiro de 2011.			
ENDEREÇO: Rodovia Romildo Prado, km 13,2			
COMPLEMENTO: Bairro Tapera Grande	COMPLEMENTO: Bairro Tapera Grande	COMPLEMENT O: Bairro Tapera Grande	COMPLEMENT O: Bairro Tapera Grande
CARTÓRIO: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos - Comarca de Itatiba - SP			
MATRÍCULA MÃE: 41.518	TIPO: Residencial	IMÓVEL CONSTRUÍDO: em obras	

5. CONDIÇÕES	
PRAZO: 84 (setenta e dois) meses, equivalente a 2.546 (dois mil, quinhentos e quarenta e seis) dias.	
VALOR NOMINAL: R\$ 24.012.000,00 (vinte e quatro milhões e doze mil reais).	



DATA DE PAGAMENTO INICIAL (PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS): 10 de setembro de 2014.
DATA DE VENCIMENTO: 10 de maio de 2021.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: Mensal, conforme variação positiva do IPCA.
JUROS REMUNERATÓRIOS: Nos termos do Contrato de Financiamento, sobre o saldo devedor do Crédito Imobiliário incidirão juros equivalentes aos Juros Remuneratórios de 13,50% (treze vírgula cinquenta por cento) ao ano, desde a data da liberação, exclusive, até a primeira data de vencimento do pagamento dos juros, inclusive, bem como entre períodos compreendidos entre quaisquer das outras datas de vencimento, exclusive, e a data de vencimento imediatamente subsequente, inclusive. Os Juros Remuneratórios serão capitalizados diariamente, de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, na taxa de juros equivalentes aos Juros Remuneratórios, acrescidos da atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, na forma prevista no Contrato de Financiamento. Os Juros Remuneratórios serão pagos pelas Devedoras mensalmente, nas datas definidas no Anexo I do Contrato de Financiamento.
ENCARGOS MORATÓRIOS: Caso as Devedoras não paguem, na data de seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária, de qualquer natureza, principal ou acessória, serão devidos ao Credor: (a) a remuneração originalmente pactuada no Contrato de Financiamento (ou seja, com base na variação positiva do IPCA acrescida dos Juros Remuneratórios, ambos calculados nos termos do Contrato de Financiamento); (b) multa não indenizatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o saldo total atualizado das obrigações em mora, a qual será incorporada ao saldo devedor do Crédito Imobiliário a partir da data do inadimplemento; e (c) juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, atualizados e acrescidos da multa referida no subitem "b", incidentes sobre o saldo total das obrigações em mora, apurado diariamente, de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento dessas obrigações.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO (PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS): Mensal, nas datas descritas na tabela do Anexo I do Contrato de Financiamento.
LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO: Conforme instruções de pagamento a serem enviadas pelo Agente Centralizador às Devedoras, na qualidade de agente de cálculo e de pagamentos, com antecedência mínima de 2 (dois) dias de cada data de vencimento descrita no Anexo I.
LOCAL DE EMISSÃO: Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.



7. GARANTIA: Fiança outorgada pelos Fiadores.



[Handwritten signature]

ANEXO III

**DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO, COORDENADOR LÍDER E
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**



80

[Handwritten signature]

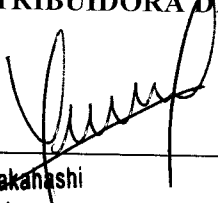
ANEXO III-A

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ITEM 15
DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 23ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Rio de Janeiro, 21 de maio de 2014.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por: 
Cargo: Procuradora

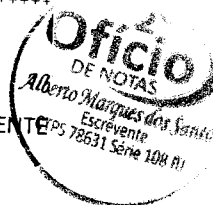
2º OFÍCIO DE NOTAS - TABELIÃO: ADILSON WAGNER FIRMINO
Estr. dos Bandeirantes, 209 - Lj C/D- Taquara - RJ - Fone: (021) 2445-8785

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:

YUMI FIRMÓ ALVES TAKAHASHI
+++++
+++++

Rio de Janeiro, 30 de Maio de 2014. Conf. por _____
Em testemunho _____ da verdade.

Emolumentos. R\$4,28
Impostos. R\$1,42
Total R\$5,70



CTPS 78631 S/108RJ - ALBERTO MARQUES DOS SANTOS-ESCREVENTE
EAGR69324-BEM Consulte em <http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



ANEXO III-B

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI - da 23ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 21 de maio de 2014.



SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.



Porto
Cargo: Felipe Coimbra Aloí André
Diretor de Compliance
CPF 297.667.318-70

Nelson Santucci Torres
SLWCVC LTDA.

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bul. João Robert de Oliveira Lima
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5740 - www.15notas.com.br

Reconheço, por Semelhança, as firmas de: (1) NELSON SANTUCCI TORRES e (2) FELIPE COIMBRA ALÓI ANDRÉ, em documentos com valor econômico, do dia 21 de maio de 2014.

RENATO HERNANDEZ - ESCRIVENTE AUT. (Qtd 2: Total R\$ 13,60)
Selo(s): 2 Atos: AA-735061



DE AUTENTICIDADE

AB7907423
PAULO ROBERTO DA CUNHA VIANA
ESCRIVENTE AUTORIZADO



ANEXO III-C

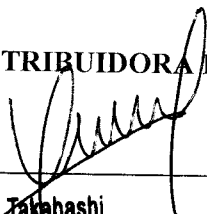
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 23 DA LEI N.º 10.931/04

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante da CCI"), neste ato por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão da Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") vinculada às 23ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da PoloSecuritizadora S.A., declara (i) que, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, de 01 de agosto de 2004, conforme alterada, o registro do regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário representados pela CCI e suas respectivas garantias, nesta Instituição Custodiante da CCI e (ii) que recebeu uma via da Escritura de Emissão da CCI para custódia.

Tal regime fiduciário foi instituído pela **POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.261.588/0001-16, de acordo com o Termo de Securitização da 23ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo certo que referidas séries apresentam lastro na CCI, conforme, respectivamente, cláusula quarta e sexta do Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 21 de maio de 2014.

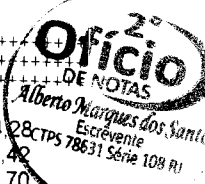
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por: 
Cargo: **Yumi F. A. Takahashi**
Procuradora

2º OFÍCIO DE NOTAS - TABELIÃO: ADILSON WAGNER FIRMINO
Estr. dos Bandeirantes, 209 - Lj C/D- Taquara - RJ - Fone: (021) 2445-8785
Reconheço por **SEMELHANÇA** a(s) firma(s) de:

YUMI FIRMO ALVES TAKAHASHI
+++++
Rio de Janeiro, 30 de Maio de 2014. Conf. por _____
Em testemunho _____ da verdade.

Emolumentos. R\$4,28
Impostos. R\$1,42
Total R\$5,70



CTPS 78631 S/108RJ - ALBERTO MARQUES DOS SANTOS-ESCREVENTE
EAGR69325-QLN Consulte em <http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



ANEXO IV

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Período	Número da Parcela	Data de Pagamento	Juros Remuneratórios (% a.a.)	% de Amortização	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
1	0	10/jun/14	13,5000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
2	0	10/jul/14	13,5000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
3	0	10/ago/14	13,5000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
4	1	10/set/14	13,5000%	0,5182%	0,5182%	100,0000%
5	2	10/out/14	13,5000%	0,5987%	0,6018%	100,0000%
6	3	10/nov/14	13,5000%	0,5517%	0,5580%	100,0000%
7	4	10/dez/14	13,5000%	2,4825%	2,5246%	100,0000%
8	5	10/jan/15	13,5000%	1,3304%	1,3881%	100,0000%
9	6	10/fev/15	13,5000%	0,9194%	0,9727%	100,0000%
10	7	10/mar/15	13,5000%	0,7363%	0,7867%	100,0000%
11	8	10/abr/15	13,5000%	0,9585%	1,0322%	100,0000%
12	9	10/mai/15	13,5000%	0,6658%	0,7244%	100,0000%
13	10	10/jun/15	13,5000%	0,6180%	0,6773%	100,0000%
14	11	10/jul/15	13,5000%	0,6633%	0,7319%	100,0000%
15	12	10/ago/15	13,5000%	0,6390%	0,7104%	100,0000%
16	13	10/set/15	13,5000%	0,6631%	0,7424%	100,0000%
17	14	10/out/15	13,5000%	0,7391%	0,8337%	100,0000%
18	15	10/nov/15	13,5000%	0,6549%	0,7450%	100,0000%
19	16	10/dez/15	13,5000%	2,6158%	2,9977%	100,0000%
20	17	10/jan/16	13,5000%	1,4903%	1,7607%	100,0000%
21	18	10/fev/16	13,5000%	0,8838%	1,0629%	100,0000%
22	19	10/mar/16	13,5000%	0,9313%	1,1320%	100,0000%
23	20	10/abr/16	13,5000%	0,9265%	1,1390%	100,0000%
24	21	10/mai/16	13,5000%	0,7851%	0,9763%	100,0000%
25	22	10/jun/16	13,5000%	0,8194%	1,0290%	100,0000%
26	23	10/jul/16	13,5000%	0,6964%	0,8836%	100,0000%
27	24	10/ago/16	13,5000%	0,8010%	1,0255%	100,0000%
28	25	10/set/16	13,5000%	0,7749%	1,0049%	100,0000%
29	26	10/out/16	13,5000%	0,8062%	1,0534%	100,0000%
30	27	10/nov/16	13,5000%	0,8521%	1,1252%	100,0000%
31	28	10/dez/16	13,5000%	2,5714%	3,4342%	100,0000%
32	29	10/jan/17	13,5000%	1,5165%	2,0974%	100,0000%
33	30	10/fev/17	13,5000%	1,1040%	1,5596%	100,0000%
34	31	10/mar/17	13,5000%	0,9916%	1,4244%	100,0000%
35	32	10/abr/17	13,5000%	1,1044%	1,6092%	100,0000%
36	33	10/mai/17	13,5000%	0,9028%	1,3358%	100,0000%
37	34	10/jun/17	13,5000%	0,9243%	1,3861%	100,0000%



Período	Número da Parcela	Data de Pagamento	Juros Remuneratórios (% a.a.)	% de Amortização	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
38	35	10/jul/17	13,5000%	0,8182%	1,2443%	100,0000%
39	36	10/ago/17	13,5000%	0,9424%	1,4511%	100,0000%
40	37	10/set/17	13,5000%	0,8561%	1,3376%	100,0000%
41	38	10/out/17	13,5000%	0,9192%	1,4557%	100,0000%
42	39	10/nov/17	13,5000%	0,9914%	1,5934%	100,0000%
43	40	10/dez/17	13,5000%	2,7234%	4,4477%	100,0000%
44	41	10/jan/18	13,5000%	1,6651%	2,8460%	100,0000%
45	42	10/fev/18	13,5000%	1,2026%	2,1156%	100,0000%
46	43	10/mar/18	13,5000%	1,1064%	1,9885%	100,0000%
47	44	10/abr/18	13,5000%	1,1489%	2,1067%	100,0000%
48	45	10/mai/18	13,5000%	1,0716%	2,0074%	100,0000%
49	46	10/jun/18	13,5000%	0,9731%	1,8601%	100,0000%
50	47	10/jul/18	13,5000%	0,9486%	1,8477%	100,0000%
51	48	10/ago/18	13,5000%	1,0523%	2,0882%	100,0000%
52	49	10/set/18	13,5000%	0,9814%	1,9890%	100,0000%
53	50	10/out/18	13,5000%	1,0655%	2,2034%	100,0000%
54	51	10/nov/18	13,5000%	1,0710%	2,2647%	100,0000%
55	52	10/dez/18	13,5000%	2,8429%	6,1506%	100,0000%
56	53	10/jan/19	13,5000%	1,7909%	4,1285%	100,0000%
57	54	10/fev/19	13,5000%	1,3004%	3,1268%	100,0000%
58	55	10/mar/19	13,5000%	1,2063%	2,9941%	100,0000%
59	56	10/abr/19	13,5000%	1,3111%	3,3547%	100,0000%
60	57	10/mai/19	13,5000%	1,1967%	3,1683%	100,0000%
61	58	10/jun/19	13,5000%	1,1444%	3,1319%	100,0000%
62	59	10/jul/19	13,5000%	1,1292%	3,1873%	100,0000%
63	60	10/ago/19	13,5000%	1,1572%	3,3739%	100,0000%
64	61	10/set/19	13,5000%	1,1407%	3,4419%	100,0000%
65	62	10/out/19	13,5000%	1,1931%	3,7284%	100,0000%
66	63	10/nov/19	13,5000%	1,2039%	3,9077%	100,0000%
67	64	10/dez/19	13,5000%	2,9851%	10,0833%	100,0000%
68	65	10/jan/20	13,5000%	1,9538%	7,3397%	100,0000%
69	66	10/fev/20	13,5000%	1,4271%	5,7861%	100,0000%
70	67	10/mar/20	13,5000%	1,4036%	6,0413%	100,0000%
71	68	10/abr/20	13,5000%	1,4956%	6,8485%	100,0000%
72	69	10/mai/20	13,5000%	1,3396%	6,5858%	100,0000%
73	70	10/jun/20	13,5000%	1,3197%	6,9462%	100,0000%
74	71	10/jul/20	13,5000%	1,3252%	7,4955%	100,0000%
75	72	10/ago/20	13,5000%	1,3462%	8,2316%	100,0000%
76	73	10/set/20	13,5000%	1,3365%	8,9050%	100,0000%
77	74	10/out/20	13,5000%	1,3771%	10,0723%	100,0000%
78	75	10/nov/20	13,5000%	1,3727%	11,1607%	100,0000%
79	76	10/dez/20	13,5000%	3,1247%	28,6097%	100,0000%



Período	Número da Parcela	Data de Pagamento	Juros Remuneratórios (% a.a.)	% de Amortização	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
80	77	10/jan/21	13,5000%	2,1218%	27,2103%	100,0000%
81	78	10/fev/21	13,5000%	1,5859%	27,9411%	100,0000%
82	79	10/mar/21	13,5000%	1,5916%	38,9135%	100,0000%
83	80	10/abr/21	13,5000%	1,6368%	65,5122%	100,0000%
84	81	10/mai/21	13,5000%	0,8617%	100,0000%	100,0000%

(*) Considera que os Juros Remuneratórios incorridos durante o primeiro Período de Capitalização são incorporados ao Saldo Devedor.

