

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 4ª E 5ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos ("Termo"):

(a) **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, n.º 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.261.588/0001-16, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente "Emissora"; e

(b) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente como "Agente Fiduciário".

A Emissora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente Termo, de acordo com o Artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; e em consonância com a deliberação da Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 31 de janeiro de 2012 para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme adiante definidos) individualizados nos Anexos VI e VII ao presente e a correspondente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA I - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em maiúsculas, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

**"Agente de Cobrança e
Administração dos Créditos
Imobiliários"**:

A **INTERSERVICER SERVIÇOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, n.º 40 sala D, CEP 06767-220, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.568.928/0001-89; e, no caso das CCI cuja Coobrigada é a Gafisa S.A. conforme indicado no Anexo VII, a **GAFISA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 8501, 19º andar, Pinheiros,

[Handwritten signature] 1



inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07.

“Agente Fiduciário”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

“Amortizações Extraordinárias”:

As amortizações extraordinárias dos CRI decorrentes de eventuais pré-pagamentos, da resolução da cessão dos Créditos Imobiliários, ou ainda, conforme deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral na hipótese de ocorrência de um Evento de Avaliação.

“Atualização Monetária”:

A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, com periodicidade mensal, conforme a variação do IGP-M/FGV. Na hipótese de o IGP-M/FGV deixar de refletir a correta atualização monetária, for extinto ou congelado, ou, por qualquer motivo tornar-se inaplicável, integral ou parcialmente, será substituído pelo IGP-DI/FGV.

“Banco Liquidante”:

O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos CRI.

“Boletim de Subscrição”:

O Boletim de Subscrição dos CRI, a ser firmado pelo investidor interessado a investir nos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

“CCI”:

As CCI com AF e as CCI sem AF, quando referidas em conjunto, sendo (i) 70 (setenta) CCI com AF; e (ii) 223 (duzentos e vinte e três) CCI sem AF, totalizando 293 (duzentos e noventa e três) CCI, todas representativas dos Créditos Imobiliários.

“CCI com AF”:

Cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de uma Escritura de Venda e Compra ou de um Instrumento Particular de Venda e Compra, incluindo os créditos Demais Créditos, os quais não comporão o lastro dos

3²



CRI. Cada CCI com AF conta com Garantia Fiduciária, consistente na alienação fiduciária do Imóvel objeto da respectiva Escritura de Venda e Compra ou Instrumento Particular de Venda e Compra, sendo que, na Data de Emissão, 35 (trinta e cinco), ou 50 % (cinquenta por cento), das CCI com AF encontram-se atualmente em processo de averbação nas matrículas dos respectivos Imóveis junto aos competentes cartórios de registro de imóveis.

“CCI sem AF”:

Cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de uma Promessa de Venda e Compra, incluindo Demais Créditos, os quais não comporão o lastro dos CRI. Cada CCI sem AF conta com Garantia Fidejussória prestada pelo respectivo Originador.

“Cedentes”:

Os seguintes fundos de investimento, na qualidade de cedentes das CCI à Emissora:

(A) (i) POLO MULTISSETORIAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, fundo de investimento em direitos creditórios constituído sob a forma de condomínio aberto inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.509.993/0001-73;

(ii) POLO - FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.914.903/0001-27;

(iii) POLO ESTRATÉGIA CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.502.690/0001-01;

(iv) POLO EQUINÓCIO CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob a forma de



3



condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.822.346/0001-91; e

- (B) (i) POLO NORTE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.013.315/0001-12, administrado por BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, n.º 231, 11º, 13º 17º (parte) andares, Rio de Janeiro, RJ CEP 20030-905, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 02.201.501/0001-61.

“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.

“Condições Precedentes”:

As condições previstas na Cláusula Terceira do Contrato de Cessão, que devem ser observadas antes do pagamento, pela Emissora, do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários aos Cedentes.

“Conta Fiduciária”:

O conjunto de contas correntes de n.º 32.123/0 e 32.124/9, ambas de titularidade da Emissora, segregadas em benefício do Patrimônio Separado, mantidas no Banco Bradesco S.A. (n.º 237), agência n.º 2.373-6, as quais serão destinadas (i) ao recebimento dos recursos referentes aos pagamentos dos Créditos Imobiliários realizados pelos Devedores; (ii) ao pagamento das amortizações periódicas dos CRI; e, (iii) na Data de Subscrição, à liquidação financeira dos CRI, a qual será utilizada a Conta Fiduciária de n.º 32.123/0.

“Contrato de Cessão”:

O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*

 3 4



celebrado entre os Cedentes e a Emissora em 31 de janeiro de 2012, por meio do qual os Cedentes cederam à Emissora os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

“Contrato de Distribuição”:

O *“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação, da 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.”*, celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora em 31 de janeiro de 2012, por meio do qual o Coordenador Líder foi contratado para coordenar a distribuição pública dos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

“Contratos de Venda e Compra”:

As Escrituras de Venda e Compra, os Instrumentos Particulares de Venda e Compra e as Promessas de Venda e Compra, quando referidas em conjunto.

“Coobrigados”

Os Originadores e, conforme o caso, os respectivos controladores, que prestam Garantia Fidejussória, conforme descrito no Anexo VII.

“Coordenador Líder”:

A ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.500, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.105.360/0001-22.

“Créditos Imobiliários”:

Todos os direitos creditórios oriundos de cada Contrato de Compra e Venda, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos. A relação e as principais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas nos Anexos VI e VII ao presente Termo.



3 5



“Créditos Imobiliários Inadimplidos”:

Os Créditos Imobiliários decorrentes de um Contrato de Venda e Compra que possua uma ou mais parcelas inadimplentes por período igual ou superior a 60 (sessenta) dias contados da respectiva data de vencimento.

“CRI”:

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

“CRI Seniores”:

Os CRI integrantes da 4ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais possuem preferência, em relação aos CRI Subordinados, no recebimento de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

“CRI Subordinados”:

Os CRI integrantes da 5ª série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais são subordinados, em relação aos CRI Seniores, nos pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”:

A data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 31 de janeiro de 2012.

“Data de Pagamento”:

O dia 10 (ou Dia Útil imediatamente subsequente) após cada Período Mensal de Apuração, correspondente à data em que os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários recebidos durante determinado Período Mensal de Apuração serão utilizados na amortização dos CRI e no pagamento dos Juros Remuneratórios, observada a Ordem de Prioridade de



6
3



	Pagamentos Convencional. Por exemplo, se o Período Mensal de Apuração for o mês de abril de 2012, a Data de Pagamento será o dia 10 de maio de 2012.
<u>“Data de Subscrição”</u> :	A data da efetiva subscrição e integralização dos CRI.
<u>“Data de Vencimento dos CRI Seniores”</u> :	Conforme descrito no item 4.1.7.1 da Cláusula Quarta, abaixo.
<u>“Data de Vencimento dos CRI Subordinados”</u> :	Conforme descrito no item 4.1.7.2 da Cláusula Quarta, abaixo.
<u>“Data de Vencimento Final”</u> :	A data de vencimento final dos CRI, caso tenha ocorrido a automática prorrogação da Data de Vencimento dos CRI, nos termos do item 4.1.7.3 da Cláusula Quarta, abaixo.
<u>“Data de Verificação”</u> :	Todo último Dia Útil de cada mês.
<u>“Demais Créditos”</u>	Os créditos e demais acessórios referentes às parcelas dos Contratos de Venda e Compra com vencimento anterior a 1º de abril de 2012, exclusive, também representados pelas CCI, os quais não comporão o lastro dos CRI.
<u>“Devedores”</u> :	Os adquirentes dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, os quais constituem os devedores e principais pagadores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, que compõem o lastro dos CRI.
<u>“Dia Útil”</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>“Emissão”</u> :	A presente emissão de CRI, que constitui a 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.
<u>“Emissora”</u> :	A 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, n.º 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.261.588/0001-16.

37



“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, n.º 3.400, 10º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.

“Escrituras de Emissão de CCI”:

As Escrituras de Emissão das CCI com AF e as Escrituras de Emissão das CCI sem AF, quando referidas em conjunto.

“Escrituras de Emissão das CCI com AF”:

Os instrumentos que formalizaram a emissão das CCI com AF, por meio dos quais a Garantia Fiduciária foi vinculada à respectiva CCI com AF.

“Escrituras de Emissão das CCI sem AF”:

Os instrumentos que formalizam a emissão das CCI sem AF.

“Escrituras de Venda e Compra”:

As escrituras de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, celebradas entre cada Devedor e o respectivo Originador, por meio das quais foram realizadas as vendas a prazo dos Imóveis, com pacto adjeto de alienação fiduciária dos Imóveis em garantia, em benefício de cada Originador.

“Eventos de Avaliação”:

Os eventos de avaliação dos CRI descritos no item 4.1.20.1 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:

Os eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI descritos no item 4.1.21.1 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Fundo de Reserva”:

O fundo de reserva a ser constituído na Conta Fiduciária, durante o Prazo de Carência, para (i) o pagamento das despesas incorridas com a Oferta Restrita dos CRI; e (ii) garantir o pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI Seniores, enquanto houver CRI Seniores em circulação. O Fundo de Reserva deverá ser constituído em regime de caixa, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional, até que se atinja o montante fixo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco



8



mil reais).

“Garantias”:

Quando mencionadas em conjunto: (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Garantia Fiduciária, constituída em favor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI com AF; (c) Garantia Fidejussória, constituída em favor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI sem AF; (d) Fundo de Reserva; e (e) Subordinação.

“Garantia Fidejussória”:

A coobrigação assumida pelo respectivo Originador e/ou Coobrigado, nos termos das Escrituras de Emissão das CCI sem AF, consistente na obrigação de pagamento, recompra e/ou permuta dos Créditos Imobiliários Inadimplidos.

“Garantia Fiduciária”:

A alienação fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras e Venda e Compra e dos Instrumentos Particulares de Venda e Compra, constituída em favor dos Originadores por meio das respectivas Escrituras de Venda e Compra e Instrumentos Particulares de Venda e Compra, nos termos da Lei n.º 9.514/97, em garantia do pagamento dos correspondentes Créditos Imobiliários. Por meio das Escrituras de Emissão das CCI com AF, sujeita à efetiva averbação nos competentes cartórios de registro de imóveis, a propriedade fiduciária de cada Imóvel objeto das Escrituras de Venda e Compra e dos Instrumentos Particulares de Venda e Compra será vinculada à respectiva CCI com AF, em benefício do respectivo titular das CCI com AF.

“Gatilho 1”:

O valor percentual correspondente à relação entre (a) o somatório do valor presente das parcelas dos Créditos Imobiliários a vencer, incluindo quaisquer parcelas vencidas e não pagas, entre a Data de Verificação e a Data de Vencimento dos CRI Seniores, descontadas a uma taxa de juros equivalente à Remuneração dos CRI Seniores, subtraído o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias, somado ao saldo do Fundo de Reserva e dos Outros Ativos disponíveis na Data de Verificação; e (b) saldo devedor dos CRI Seniores, na Data de Verificação,



9
3



conforme disposto no item 4.1.11.1 abaixo, calculado com 2 (duas) casas decimais com arredondamento, que será apurada pela Emissora nas Datas de Verificação, e informado ao Agente Fiduciário até o 15° (décimo quinto) Dia Útil subsequente à Data de Verificação.

“Gatilho 2”:

O percentual de inadimplência dos Créditos Imobiliários apurado mediante a razão entre (a) o somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários que apresentem três ou mais parcelas em atraso ou parcela(s) em atraso por mais de 180 (cento e oitenta) dias na Data de Verificação; e (b) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Verificação, que será apurada pela Emissora nas respectivas Datas de Verificação, e informado ao Agente Fiduciário até o 15° (décimo quinto) Dia Útil subsequente à Data de Verificação, sendo que, para efeitos de cálculo, os saldos devedores serão trazidos a valor presente à taxa de 12,00 % (doze por cento) ao ano.

“Gatilhos”

O Gatilho 1 e o Gatilho 2 quando referidos em conjunto.

“IGP-M/FGV”:

O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“IGP-DI/FGV”:

O Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóveis”:

As unidades residenciais, comerciais e lotes integrantes de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelos Originadores, alienadas aos Devedores por meio das respectivas Escrituras de Venda e Compra e dos Instrumentos Particulares de Venda e Compra, ou, ainda, prometidas à venda aos Devedores por meio das respectivas Promessas de Venda e Compra.

“INCC”:

O Índice Nacional de Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Instituição Custodiante das CCI”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de



10

3



Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de entidade responsável pela custódia das CCI, bem como pela guarda e conservação de vias originais das Escrituras de Emissão de CCI e de cópias simples dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários.

“Instrução CVM n.º 400/03”: A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.

“Instrução CVM n.º 409/04”: A Instrução da CVM n.º 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 n.º 414/04”: A Instrução da CVM n.º 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.

“Instrução CVM n.º 476/09”: A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos.

“Instrumentos Particulares de Venda e Compra”:

Os instrumentos particulares de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, celebrados entre cada Devedor e o respectivo Originador, por meio dos quais foram realizadas as vendas a prazo dos Imóveis, com pacto adjeto de alienação fiduciária dos Imóveis em garantia, em benefício de cada Originador.

“IPCA/IBGE”:

O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“Juros Remuneratórios dos CRI Seniores”:

Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores, calculados à taxa de 8,00% (oito por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.



11

3



“Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados”:

Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados, calculados à taxa de 15,00 % (quinze por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

“Lei n.º 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 n.º 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 n.º 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.

“Montante Mínimo”:

Montante mínimo de CRI a serem subscritos e integralizados, nos termos do item 5.6, abaixo.

“Oferta Restrita”:

A oferta pública de distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, a ser realizada com esforços restritos de colocação pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM n.º 476/09 e da Instrução CVM n.º 414/04.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional”:

A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 4.1.10.1, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos oriundos dos pagamentos devidos nos Créditos Imobiliários pelos Devedores.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial”:

A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 4.1.10.2, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos oriundos dos pagamentos devidos nos Créditos Imobiliários pelos Devedores, após a

12



ocorrência de qualquer evento listado no item 4.1.11.

- “Originadores”:** Os originadores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
- “Outros Ativos”:** Os recursos e investimentos mantidos na Conta Fiduciária que não fazem parte do Fundo de Reserva.
- “Patrimônio Separado”:** O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) pela Conta Fiduciária; e (iii) pelas Garantias, todos vinculados aos CRI, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei n.º 9.514/97.
- “Período Mensal de Apuração”:** Corresponde ao mês calendário em que os Devedores devem fazer os pagamentos devidos dos Créditos Imobiliários. Por exemplo, o Período Mensal de Apuração para os Créditos Imobiliários devidos entre o dia 1º e 30 de abril de 2012 será o mês de abril de 2012.
- “Período de Capitalização”:** Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão 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.
- “Prazo de Carência”:** O prazo decorrido entre a Data de Emissão e o primeiro pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI Seniores e CRI Subordinados, sendo certo que a primeira Data de Pagamento ocorrerá no dia 10 de maio de 2012.
- “Promessa de Venda e** Os instrumentos particulares de compromisso de venda



13

3



- Compra**": e compra de unidade autônoma celebrados entre cada Devedor e o respectivo Originador, por meio das quais foram prometidos à venda os Imóveis, com pagamento realizado a prazo.
- "Regime Fiduciário"**: O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta Fiduciária; e (iii) 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 Seniores"**: Os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores e a Atualização Monetária dos CRI Seniores.
- "Remuneração dos CRI Subordinados"**: Os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados e a Atualização Monetária dos CRI Subordinados.
- "Subordinação"**: A subordinação do pagamento dos CRI Subordinados ao pagamento dos CRI Seniores, nos termos das ordens de prioridade de pagamentos previstas nos itens 4.1.10.1 e 4.1.10.2 deste Termo.
- "Subordinação Inicial"**: A relação entre (i) o saldo devedor dos CRI Subordinados; e (ii) o somatório do saldo devedor dos CRI Seniores e CRI Subordinados, que, na Data de Emissão, deverá corresponder a, no mínimo, 20,00% (vinte por cento).
- "Tabela de Amortização"**: Tabela constante do Anexo V 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.
- "Termo" ou "Termo de** O presente Termo de Securitização de Créditos da 4ª e



14

3



- Securitização**: 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A..
- “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 item 4.1.3.2 abaixo.

CLÁUSULA II - DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

CLÁUSULA III - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

- 3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão têm valor nominal de R\$ 103.677.646,82 (cento e três milhões, seiscentos e setenta e sete mil e seiscentos e quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos), na Data de Emissão.
- 3.2. As parcelas dos Créditos Imobiliários a serem pagas pelos Devedores, suas respectivas datas de vencimento, a identificação do Imóvel ao qual estão vinculados os Créditos Imobiliários e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas nos Anexos VI e VII a este Termo.
- 3.3. As CCI que representam os Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma integral e escritural e estão custodiadas pela Instituição Custodiante das CCI, tendo sido devidamente registradas na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.
- 3.4. Os Créditos Imobiliários têm seu valor principal ajustado pelo IGP-M/FGV ou pelo IPCA/IBGE ou pelo INCC, conforme o caso, atualizados nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra.
- 3.5. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI foram transferidos à Emissora pelos Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão. A transferência das CCI para a Emissora foi efetivada por meio de negociação na CETIP.



15

3



3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará aos Cedentes, quando do atendimento das Condições Precedentes, o valor especificado no item 3.1, acima, nos termos do item 2.1 do Contrato de Cessão.

3.6.1. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da realização do pagamento aos Cedentes, pela Emissora, do valor da cessão descrito no item 3.6 acima, a Emissora deverá apresentar ao Agente Fiduciário declaração atestando o atendimento das Condições Precedentes.

CLÁUSULA IV - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI que integram a 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão, com as características descritas a seguir.

4.1.1. Quantidade de CRI

4.1.1.1. Serão emitidos 310 (trezentos e dez) CRI, sendo (i) 248 (duzentos e quarenta e oito) CRI Seniores; e (ii) 62 (sessenta e dois) CRI Subordinados.

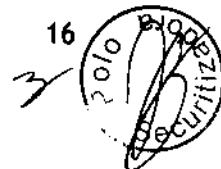
4.1.1.2. Sem prejuízo do disposto no item 4.1.1.1 acima, caso não seja colocada a totalidade dos CRI objeto desta Oferta Restrita, a quantidade de CRI objeto da presente Emissão poderá ser reduzida, mediante o cancelamento dos CRI não colocados, nos termos dos itens 5.6 e 5.8 abaixo, observado que poderão ser cancelados os CRI Subordinados não colocados que estiverem em excesso após atendida a Subordinação Inicial.

4.1.2. Valor Global das Séries

4.1.2.1. A 4ª série da 1ª emissão terá valor total de R\$ 82.942.116,96 (oitenta e dois milhões, novecentos e quarenta e dois mil, cento e dezesseis reais e noventa e seis centavos), correspondente aos CRI Seniores, na Data de Emissão.

4.1.2.2. A 5ª série da 1ª emissão terá valor total de R\$ 20.735.529,86 (vinte milhões, setecentos e trinta e cinco mil, quinhentos e vinte e nove reais e oitenta e seis centavos), correspondente aos CRI Subordinados, na Data de Emissão.

4.1.2.3. A 4ª e a 5ª séries da 1ª Emissão totalizam o montante de R\$ 103.677.646,82 (cento e três milhões, seiscentos e setenta e sete mil e seiscentos e quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos), na Data de Emissão.



4.1.3. Valor Nominal Unitário e Atualização Monetária

4.1.3.1. Os CRI terão Valor Nominal Unitário correspondente a (i) R\$ 334.444,02 (trezentos e trinta e quatro mil e quatrocentos e quarenta e quatro reais e dois centavos) por CRI Sênior, na Data de Emissão; e (ii) R\$ 334.444,03 (trezentos e trinta e quatro mil e quatrocentos e quarenta e quatro reais e três centavos) por CRI Subordinado, na Data de Emissão.

4.1.3.2. O cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores com Atualização Monetária será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde:

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

VNb = Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores na Data de Emissão, 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 do IGP-M/FGV calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:


$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_j} \right)^{\frac{dup}{360}}$$

Onde:

NI_k = Número índice do IGP-M/FGV do 3º (terceiro) mês imediatamente anterior ao mês atual da Data de Pagamento, de modo que, se a Data de Pagamento for o dia 10 de maio de 2012, o número-índice do IGP-M/FGV será aquele divulgado pela FGV para o mês de fevereiro de 2012;

NI_j = Número índice do IGP-M/FGV imediatamente anterior a NI_k;

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



17

3



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

4.1.3.3. O cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados com Atualização Monetária será realizado da seguinte forma:

$$VNaSub = VNbSub \times C$$

Onde:

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

VNbSub = Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados na Data de Emissão, 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 = conforme definido em 4.1.3.2.

4.1.4. Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI será o dia 31 de janeiro de 2012. O local de emissão é a Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sede da Emissora.

4.1.5. Forma

Os CRI serão da forma nominativa escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pela CETIP, quando depositados no Módulo CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários.

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.1.6.1. Os CRI serão integralizados à vista, na Data de Subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata*



18

3



temporis desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, observado o disposto no item 4.1.3.

4.1.6.2. A integralização dos CRI será (i) em moeda corrente nacional; ou (ii) exclusivamente na hipótese de subscrição de CRI Seniores ou CRI Subordinados pelos Cedentes, mediante dação em pagamento de Créditos Imobiliários, devendo, em ambos os casos, a referida integralização ser realizada em observância dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.1.7. Prazo e Vencimento

4.1.7.1. Os CRI Seniores terão (i) prazo esperado de amortização de 88 (oitenta e oito) meses, contados a partir da Data de Emissão, ou seja, 10 de maio de 2019; e (ii) prazo legal de amortização de 100 (cem) meses, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 10 de maio de 2020 (“Data de Vencimento do CRI Sênior”).

4.1.7.2. Os CRI Subordinados terão prazo legal de amortização de 100 (cem) meses, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 10 de maio de 2020 (“Data de Vencimento do CRI Subordinado”).

4.1.7.3. Caso, na Data de Vencimento do CRI Sênior, o Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores não tenha sido amortizado na sua integralidade em decorrência do não pagamento dos Créditos Imobiliários, a Data de Vencimento Final dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados será automaticamente prorrogada até 10 de abril de 2024 (“Data de Vencimento Final”), independentemente de deliberação específica pelos Titulares de CRI, quando, na ocorrência de saldo não amortizado dos CRI Seniores, estes serão considerados vencidos e não pagos. A alteração da Data de Vencimento dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, bem como de eventuais pagamentos, serão ratificados em aditamento ao presente Termo de Securitização, ficando a Emissora desde já autorizada pelos subscritores e/ou Titulares de CRI a praticar todos os atos necessários para efetivação desta prorrogação.

4.1.7.4. Caso, até a Data de Vencimento dos CRI Seniores, o Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores já tenha sido totalmente amortizado e ainda existam recursos oriundos dos pagamentos pelos Devedores dos Créditos Imobiliários, tais recursos serão direcionados aos Titulares de CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação.

4.1.8. Pagamento

4.1.8.1. Os pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário e de Remuneração serão realizados:



19

3



- (i) Para os CRI Seniores: com periodicidade mensal, nas Datas de Pagamento sendo o primeiro pagamento em 10 de maio de 2012 e as demais conforme datas definidas na Tabela de Amortização;
- (ii) Para os CRI Subordinados: com periodicidade mensal nas Datas de Pagamento sendo o primeiro pagamento em 10 de maio de 2012 e as demais conforme datas definidas na Tabela de Amortização; e
- (iii) Os Juros Remuneratórios incorridos, dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, e não pagos durante o Prazo de Carência, serão incorporados ao respectivo Valor Nominal dos CRI no dia 10 dos meses de fevereiro, março e abril de 2012, respectivamente.

4.1.8.2. A Remuneração dos CRI Seniores compreenderá os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, de acordo com o item 4.1.3.2 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores corresponde a 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNa = Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 4.1.3.2 acima;

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

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



20

3



Onde:

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

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão, ou data de incorporação de juros imediatamente anterior, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “ dup ” necessariamente um número inteiro.

4.1.8.3. A Remuneração dos CRI Subordinados compreenderá os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, de acordo com o item 4.1.3.3 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados corresponde a 15,00% (quinze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_{Sub} = VNa_{Sub} \times (Fator\ de\ Juros\ Sub - 1)$$

Onde:

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

VNa_{Sub} = Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 4.1.3.4 acima.

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

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

Onde:

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



21

3



dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão, ou data de incorporação de juros imediatamente anterior, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo dup um número inteiro; e

4.1.8.4. O valor das amortizações mensais dos CRI Seniores 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 4.1.3.2 acima;

TA = Taxa de Amortização dos CRI Seniores, 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

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

$$AMSub_i = Valor Recebido - (Custos + AM_i + FR)$$

Onde:

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

Valor Recebido = Valor efetivamente recebido dos Devedores no Período Mensal de Apuração correspondente à respectiva Data de Pagamento, qual seja, o mês imediatamente anterior ao mês da referida Data de Pagamento;

Custos = Corresponde ao somatório (i) de qualquer despesa devida e não paga de responsabilidade do Patrimônio Separado; e (ii) as despesas de responsabilidade



22

3



do Patrimônio Separado devidas no mês da referida Data de Pagamento, ambas conforme previstas na Cláusula Doze e na lei;

AM_i = conforme definição no item 4.1.8.4 acima; e

FR = Reconstituição ou utilização do saldo do Fundo de Reserva, caso houver.

4.1.8.6. As Tabelas de Amortização serão inicialmente as tabelas descritas no Anexo V, as quais poderão ser alteradas de tempos em tempos, em função das Amortizações Extraordinárias e Resgates Antecipados, conforme definido na Cláusula Décima Quinta abaixo.

4.1.9. Prazo de Carência

- (i) Os CRI Seniores terão prazo de carência entre a Data de Emissão e a data do primeiro pagamento, sendo certo que a primeira Data de Pagamento será o dia 10 de maio de 2012; e
- (ii) Os CRI Subordinados terão prazo de carência entre a Data de Emissão e a data do primeiro pagamento, sendo certo que a primeira Data de Pagamento será o dia 10 de maio de 2012.

4.1.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos

4.1.10.1 Ordinariamente, até a eventual ocorrência de alteração na ordem de prioridade de pagamentos, conforme disposto no item 4.1.11 abaixo, todos os recursos oriundos dos pagamentos pelos Devedores dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de pré-pagamentos, serão aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional estabelecida a seguir, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento de todos os itens anteriores:

- (i) pagamento das despesas relacionadas à emissão e manutenção dos CRI;
- (ii) constituição ou re-enquadramento do Fundo de Reserva;
- (iii) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, da seguinte forma:
 - (a) Juros Remuneratórios capitalizados em meses anteriores e não pagos;
e
 - (b) Juros Remuneratórios vincendos no respectivo mês de pagamento;



23

3



- (iv) pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores, conforme Tabela de Amortização vigente para os CRI Seniores, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (v) pagamento de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores;
- (vi) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados;
- (vii) amortização do Valor Nominal Unitário referente aos CRI Subordinados; e
- (viii) pagamento de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados.

4.1.10.2 Na ocorrência de uma alteração na ordem de prioridade de pagamentos, conforme disposto no item 4.1.11 abaixo, e desde que tal alteração não seja sanada, a ordem de prioridade de pagamentos dos CRI obedecerá à Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial estabelecida a seguir, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento de todos os itens anteriores:

- (i) pagamento das despesas relacionadas à emissão e manutenção dos CRI;
- (ii) constituição ou re-enquadramento do Fundo de Reserva;
- (iii) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, da seguinte forma:
 - (a) Juros Remuneratórios capitalizados em meses anteriores e não pagos;
e
 - (b) Juros Remuneratórios vencidos no respectivo mês de pagamento;
- (iv) pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores, conforme Tabela de Amortização vigente dos CRI Seniores, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- (v) pagamento de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores.

4.1.10.3. Após sanado o evento que motivou a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial, conforme previsto no item 4.1.11 abaixo, a Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial será interrompida, e qualquer recurso oriundo do



24

3



pagamento dos Créditos Imobiliários será aplicada conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional.

4.1.10.4. Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional, por qualquer motivo, serão integralmente devidos aos Titulares de CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação.

4.1.11. Alteração na Ordem de Prioridade de Pagamentos

4.1.11.1. O pagamento de Remuneração dos CRI Subordinados e amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados serão interrompidos, passando a ser observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial de que trata o item 4.1.10.2 acima, na ocorrência dos seguintes eventos:

(i) na ocorrência do Gatilho 1, ou seja, caso a relação entre (a) o somatório do valor presente das parcelas dos Créditos Imobiliários a vencer, incluindo quaisquer parcelas vencidas e não pagas, entre a Data de Verificação e a Data de Vencimento dos CRI Seniores, descontadas a uma taxa de juros equivalente à Remuneração dos CRI Seniores, subtraído o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias, somado ao saldo do Fundo de Reserva e dos Outros Ativos disponíveis na Data de Verificação; e (b) saldo devedor dos CRI Seniores, na Data de Verificação, calculado com 2 (duas) casas decimais com arredondamento, que será apurada pela Emissora nas Datas de Verificação, e informado ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente à Data de Verificação, seja inferior à 125,00% (cento e vinte e cinco por cento);

(ii) na ocorrência do Gatilho 2, ou seja, caso o percentual de inadimplência seja superior a 15,00% (quinze por cento), sendo que, para fins deste inciso, o percentual de inadimplência será apurado mediante a divisão do (a) somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários que apresentem três ou mais parcelas em atraso ou parcela(s) em atraso por mais de 180 (cento e oitenta) dias, na Data de Verificação; pelo (b) saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Verificação, sendo que, para efeitos de cálculo, os saldos devedores serão trazidos a valor presente à taxa de 12,00% (doze por cento) ao ano;

(iii) falência, procedimento de recuperação judicial e/ou insolvência da Emissora;

(iv) na hipótese de ocorrência de um Evento de Avaliação, que os Titulares de CRI Seniores reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberarem pela alteração da Ordem de Prioridade de Pagamentos, nos termos do item 4.1.20.2 abaixo;



25

3



(v) não pagamento das despesas da Emissão; em até 30 (trinta) dias corridos do respectivo vencimento; e/ou

(vi) não cumprimento das obrigações relacionadas à Emissão previstas neste Termo de Securitização, não sanados no prazo de 30 (trinta) dias corridos da respectiva inadimplência.

4.1.12. Multa e Juros Moratórios

4.1.12.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, tendo havido adimplemento pelos Devedores dos respectivos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

4.1.12.2. Os encargos de que trata o item 4.1.12.1 acima não serão devidos pela Emissora caso a impontualidade decorra do não pagamento pelos Devedores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

4.1.13. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

Sem prejuízo do aqui disposto, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, 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.

4.1.14. Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, qualquer um 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.



26

3



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.

4.1.16. Regime Fiduciário

Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.17. Garantias

4.1.17.1. As obrigações dos CRI perante seus respectivos Titulares dos CRI serão garantidas por meio das seguintes garantias:

- a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado;
- b) Garantia Fiduciária - Os Créditos Imobiliários representados por CCI com AF são garantidos por alienação fiduciária dos respectivos Imóveis, constituída na forma prevista na Lei n.º 9.514/97, conforme individualizados no Anexo VII. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Emissora, estando as correspondentes CCI com AF devidamente averbadas nas respectivas matrículas dos Imóveis, implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em favor da Emissora;
- c) Garantia Fidejussória - Os Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF são garantidos pela coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; e
- d) Fundo de Reserva.

4.1.17.2. Em razão da Garantia Fidejussória assumida nos termos das Escrituras de Emissão das CCI sem AF, o respectivo Originador deverá pagar, recomprar e/ou permutar os Créditos Imobiliários Inadimplidos.

4.1.17.2.1. Na hipótese de permuta dos Créditos Imobiliários Inadimplidos, o respectivo Originador poderá ceder à Emissora novos créditos imobiliários, com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários Inadimplidos permutados, nos termos definidos nas Escrituras de Emissão de CCI.



27

3



4.1.17.3. Na data de assinatura do presente Termo, nem todas as CCI com AF encontram-se devidamente averbadas nas matrículas dos Imóveis correspondentes, vinculando a titularidade da CCI à propriedade fiduciária do respectivo Imóvel, conforme indicado (i) no item 16.1 “j” abaixo; e (ii) no Anexo VII do presente Termo.

4.1.17.4. A partir da Data de Emissão, a Emissora deverá constituir na Conta Fiduciária o Fundo de Reserva, no montante total e fixo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), o qual deverá ser mantido enquanto houver CRI Seniores em circulação.

4.1.17.4.1. Caso necessário, o Fundo de Reserva deverá ser utilizado, na seguinte ordem de prioridade, para: (i) o pagamento das despesas de emissão e manutenção dos CRI; e (ii) a garantia de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI Seniores.

4.1.17.4.2. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva, bem como os Outros Ativos mantidos na Conta Fiduciária, deverão ser aplicados de acordo com o disposto no item 4.1.18.2 abaixo, observado que todos os tributos devidos pela Emissora, apurados com base nos resultados das aplicações financeiras aqui previstas, serão pagos com recursos excedentes do Fundo de Reserva.

4.1.17.4.3. Após o pagamento integral dos CRI Seniores, o eventual saldo do Fundo de Reserva será utilizado na amortização do saldo devedor dos CRI Subordinados.

4.1.17.5. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.

4.1.18. Conta Fiduciária

4.1.18.1. A Emissora receberá na Conta Fiduciária os créditos dos recursos referentes às parcelas dos Créditos Imobiliários recebidas no Período Mensal de Apuração, os quais serão direcionados de acordo com o disposto no item 4.1.10.1 acima.

4.1.18.2. Os recursos mantidos na Conta Fiduciária deverão ser aplicados pela Emissora, a seu exclusivo critério, em:

- (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional;
- (ii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil;
- (iii) operações compromissadas com lastro nos títulos descritos em (i) e (ii) acima;
- (iv) certificados e recibos de depósito bancário e títulos de renda fixa de emissão (a) do Itaú Unibanco S.A., (b) do Banco Itaú BBA S.A., (c) do Banco Bradesco S.A., (d) do Banco Bradesco BBI S.A., ou (e) de outra instituição financeira de primeira linha, a critério da Emissora; e



28

3



- (v) cotas de fundos de investimento das classes renda fixa e referenciado DI, administrados (a) pelo Itaú Unibanco S.A., (b) pelo Banco Itaú BBA S.A., (c) pelo Banco Itaucard S.A., (d) pelo Banco Bradesco S.A., (e) pelo Banco Bradesco BBI S.A., (f) pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (g) pelas demais empresas relacionadas do grupo econômico do Itaú Unibanco S.A. ou do Banco Bradesco S.A., ou (h) por outra instituição financeira de primeira linha, a critério da Emissora.

4.1.18.3. Após o pagamento integral dos CRI Seniores, o saldo na Conta Fiduciária, se houver, será usado na amortização dos CRI da classe Subordinada.

4.1.18.4. Todos os tributos devidos pela Emissora, apurados com base nos resultados das aplicações financeiras previstas no item 4.1.18.2 acima, serão pagos com recursos do Patrimônio Separado.

4.1.19. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento aos Cedentes do preço de cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do Contrato de Cessão, sendo os recursos excedentes considerados como de livre utilização pela Emissora. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis após o pagamento do preço de cessão das CCI, o comprovante de pagamento dos valores pagos aos Cedentes.

4.1.20. Eventos de Avaliação dos CRI

4.1.20.1. As seguintes hipóteses serão consideradas Eventos de Avaliação dos CRI:

- a) descumprimento, por qualquer Originador, de qualquer disposição de seus documentos societários, que o Agente Fiduciário tenha tomado conhecimento, não sanado em 5 (cinco) Dias Úteis, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário;
- b) existência de declarações falsas ou materialmente imprecisas por parte de qualquer Originador ou de qualquer um dos Devedores em qualquer um dos documentos relacionados à operação de emissão e cessão das CCI;
- c) enquanto permanecer em vigor a Garantia Fiduciária assumida por cada Originador, caso haja declaração de inadimplemento, por parte de qualquer credor de qualquer Originador, em obrigações pecuniárias assumidas junto a terceiros, cujo valor individual seja superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão



29

3



de reais), ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas; ou

- d) enquanto permanecer em vigor a Garantia Fiduciária assumida por cada Originador, ocorrência de decisão judicial transitada em julgado determinando execução de títulos contra qualquer Originador, cujo valor individual seja superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, salvo se forem apresentadas garantias adicionais, nos termos acima mencionados, suficientes para garantir o pagamento em juízo no prazo legal estipulado.

4.1.20.2. Caso venha a ocorrer qualquer Evento de Avaliação acima descrito, o Agente Fiduciário convocará assembleia geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula Décima abaixo, para que os Titulares de CRI Seniores em circulação deliberem pela (i) continuidade dos CRI Seniores sem alteração na Ordem de Prioridade de Pagamentos, (ii) continuidade dos CRI Seniores com a declaração de resolução da cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI junto aos Originadores, se possível, e a alteração na Ordem de Prioridade de Pagamentos, (iii) declaração de resolução da Cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI junto aos Originadores, se possível, com a utilização dos recursos oriundos da resolução da cessão dos Créditos Imobiliários, bem como os recursos disponíveis do Patrimônio Separado, excluídos os recursos do Fundo de Reserva, para a Amortização Extraordinária parcial ou total do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores.

4.1.21. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

4.1.21.1. 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”):

- (a) insolvência da Emissora;
- (b) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (c) 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;



30

37



- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, na hipótese da existência de Outros Ativos suficientes para o pagamento destas 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
- (e) existência de saldo não amortizado dos CRI Seniores após a Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de sua automática prorrogação, nos termos do item 4.1.7.3 acima.

4.1.21.2. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, assembleias gerais de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. 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.

4.1.21.3. Na assembleia geral, que será instalada observado o quorum previsto no item 10.4. da Cláusula Décima deste Termo, os Titulares de CRI poderão optar, por deliberação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) dos CRI em Circulação, por não declarar liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.21.4. 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.

4.1.22. Publicidade

4.1.22.1. 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.



31

3



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

4.1.23. Desdobramento dos CRI

Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM n.º 414/04, a Emissora poderá, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição da Oferta Restrita, 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:

- a) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- b) que não tenha ocorrido qualquer inadimplemento financeiro da Emissora perante os Titulares de CRI;
- c) que tal desdobramento seja aprovado em assembleia geral pelos Titulares dos CRI em Circulação; e
- d) 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.

4.1.24. Classificação de Risco

4.1.24.1. Os CRI objeto desta Emissão não possuirão classificação de risco.

4.1.24.2. 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 subitem “d” do item 4.1.23 acima.

CLÁUSULA V - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita em conformidade com a Instrução CVM n.º 414/04 e a Instrução CVM n.º 476/09, sendo a Oferta Restrita automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM n.º 476/09.

5.1.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução



32

3



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

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

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:

(i) declaração nos moldes do Anexo I ao Contrato de Distribuição devidamente assinada, atestando que estão cientes de que:

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

(ii) 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 n.º 476/09.

5.3. Em conformidade com o Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta Restrita será de até 6 (seis) meses contados a partir da Data de Emissão, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos da Instrução CVM n.º 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 Seniores ou da Remuneração dos CRI Subordinados, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da sua efetiva integralização.



33

3



5.5. Para fins de atendimento do disposto no item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414/04, segue anexa ao presente Termo, no Anexo III, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Coordenador Líder, na qualidade de coordenador líder da Oferta Restrita dos CRI da presente Emissão.

5.6. Caso, ao final do Prazo de Colocação, seja verificado que o montante de, no mínimo, (i) 50 (cinquenta) CRI Seniores, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 16.722.201,00 (dezesesseis milhões, setecentos e vinte e dois mil e duzentos e um reais); e (ii) 13 (treze) CRI Subordinados, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 4.347.772,39 (quatro milhões, trezentos e quarenta e sete mil e setecentos e setenta e dois reais e trinta e nove centavos), tenham sido subscritos e integralizados ("Montante Mínimo"), a Oferta Restrita 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 Seniores no âmbito da Oferta Restrita 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 Restrita até um montante equivalente ao Montante Mínimo, desde que observada a Subordinação Inicial.

5.9. Os CRI objeto da Oferta Restrita 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 n.º 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 n.º 476/09.



34



CLÁUSULA VI - 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 (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta Fiduciária; e (iii) as Garantias vinculadas ao presente Termo, nos termos da declaração da Instituição Custodiante das CCI, constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

6.1.1. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante das CCI, para custódia conforme previsto no artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários 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 n.º 9.514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários 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, 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 n.º 9.514/97.

CLÁUSULA VII - 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 dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.

7.1.1. A contratação do Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários para administração e cobrança dos Créditos Imobiliários não exime 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 n.º 414/04, a Emissora declara que:



35



- (i) a custódia dos Créditos Imobiliários, incluindo a guarda e conservação de vias originais das Escrituras de Emissão de CCI e de cópias simples dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pela Instituição Custodiante. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários poderão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis;
- (ii) a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários serão realizados pelos Originadores; e
- (iii) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pelo Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários, 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.

CLÁUSULA VIII - 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 dos Créditos Imobiliários;



36

37



- (v) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (vi) em seu melhor entendimento, todos os apontamentos mencionados pelo Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários quando da realização da auditoria legal dos Créditos Imobiliários não implicam em nulidade dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias;
- (vii) em seu melhor entendimento, de acordo com as informações e documentos obtidos dos Originadores, as eventuais cédulas de crédito imobiliário emitidas previamente às CCI para representar os Créditos Imobiliários não foram cedidas a terceiros e serão objeto de cancelamento quando da averbação da emissão das CCI nas respectivas matrículas dos Imóveis;
- (viii) mediante a averbação da emissão das CCI nas respectivas matrículas dos Imóveis, os Créditos Imobiliários encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (ix) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra os Cedentes, os Originadores, os Devedores ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;
- (xi) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (xii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra os Cedentes, os Originadores, os Devedores 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;
- (xiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;



37

3



- (xiv) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (xv) responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário, ao Coordenador Líder e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua existência, legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

8.2. A Emissora neste ato obriga-se a:

- (i) celebrar e registrar perante os órgãos competentes de todos os instrumentos relativos à emissão das CCI e à emissão dos CRI, incluindo aqueles relativos à constituição e formalização das Garantias até a data de integralização dos CRI;
- (ii) informar ao Agente Fiduciário, imediatamente após tomar conhecimento, qualquer dos eventos elencados no item 4.1.20.1 e 4.1.21.1;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário, cópia de toda documentação encaminhada à CVM, bem como informações pertinentes à Instrução CVM n.º 476/09 e à Instrução CVM n.º 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 dos Créditos Imobiliários aos CRI, bem como a eventual substituição ou pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. 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 dos Devedores ou dos Originadores no mês de referência;
 - b) Valor do saldo a pagar pelos Devedores ou pelos Originadores 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;
 - g) Valor do saldo do Fundo de Reserva na Data de Verificação; e



38

3



h) Informações sobre a eventual ocorrência de qualquer dos Gatilhos no mês de referência, bem como os valores apurados no cálculo dos Gatilhos no último Dia Útil do mês de referência.

CLÁUSULA IX - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Emissora nomeia e constitui como Agente Fiduciário da Emissão a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., 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 n.º 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.



39
3



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 dos Créditos Imobiliários 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 documentos 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) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro do presente Termo e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (ix) 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;
- (x) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI, se for o caso;
- (xi) 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;



40

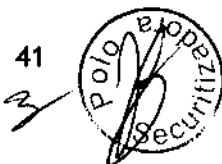
37



- (xii) solicitar, quando considerar necessário e desde que de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (xiii) examinar a alteração do estatuto da Emissora que objetive mudar o objeto da Emissora, cumprindo-lhe ou convocar a assembleia geral de Titulares de CRI para deliberar acerca de matéria, ou aprovar, nos termos do § 2º, artigo 57, da Lei n.º 6.404/76, a alteração proposta;
- (xiv) 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;
- (xv) comparecer à assembleia geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvi) 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 realizado 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;



41



- h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no presente Termo; e
 - i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- (xvii) 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 Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca;
 - c) na CVM;
 - d) nas Bolsas de Valores, na CBLC e/ou na CETIP quando e se for o caso; e
 - e) na sede do Coordenador Líder.
- (xviii) 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;
- (xix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora e CETIP;
- (xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do presente Termo, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer; e
- (xxi) notificar os Titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, 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.

9.5. Pelo exercício de suas atribuições, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com os recursos oriundos do Patrimônio Separado, a seguinte remuneração: (i) uma parcela de implantação de R\$ 6.102,50 (seis mil cento e dois reais e cinquenta centavos), a ser paga no 20º (vigésimo) Dia Útil após a



42

3

celebração do presente Termo; e (ii) uma remuneração semestral R\$ 6.102,50 (seis mil cento e dois reais e cinquenta centavos), sendo a primeira parcela semestral a ser paga no 20º (vigésimo) Dia Útil após a celebração do presente Termo e as demais a cada 6 (seis) meses.

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 de forma proporcional aos dias de atuação do Agente Fiduciário, sendo certo que os Titulares de CRI deverão notificar por escrito o Agente Fiduciário a data a partir da qual referidos serviços não serão mais necessários.

9.5.2. O valor das parcelas semestrais descritas no item 9.5 acima será atualizado anualmente pela variação do IGP-M/FGV, a partir da Data de Emissão, até a data do respectivo pagamento, 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 Financiamento da Seguridade Social) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.6. Sobre os valores em atraso devidos pela Emissora 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, calculado *pro rata temporis* se necessário.

9.6.1. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, será suportada pelos Titulares de CRI, assim como as despesas reembolsáveis, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia aos Titulares de CRI para cobertura de risco de sucumbência.

9.7. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão e aos CRI, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário à Emissora de "Relatório de Horas". As atividades a que se refere este item estão relacionadas (i) à assessoria aos Titulares de CRI em processo de renegociação requerido pela Emissora; (ii) ao comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou Titulares de CRI e/ou assembleias gerais de Titulares de CRI; e (iii) à implementação das consequentes decisões tomadas pelos Titulares de CRI.



43

3

9.8 No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização e eventuais contratos de garantia da Emissão, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

9.9. A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função 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, previamente aprovadas pela Emissora.

9.9.1. No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, 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 e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI desta por um período superior a 60 (sessenta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência.

9.10. 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.

9.11. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral; ou



44



- b) por deliberação, em assembleia geral, da maioria simples dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

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

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

CLÁUSULA X - 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.

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

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, dois terços dos CRI em Circulação 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.

10.5.1. Os Titulares de CRI Subordinados não terão direito a voto na apreciação de matérias em que se configure situação de conflito de interesse. Para fins deste item, será considerado conflito de interesse qualquer situação em que os Titulares de CRI Subordinados, seus administradores ou gestores possuam interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão relativa aos CRI. Dentre outros casos, será considerada conflito de interesse a apreciação das seguintes matérias:

- (i) a liquidação do Patrimônio Separado;
- (ii) ocorrência de Eventos de Avaliação;



45

37



- (iii) a alteração das Datas de Pagamento de principal e juros dos CRI Seniores, conforme Anexo V;
- (iv) a alteração na Remuneração dos CRI Seniores;
- (v) alteração da Data de Vencimento dos CRI Seniores; e
- (vi) a alteração da Subordinação Inicial.

10.6. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima, serão considerados "CRI em Circulação" todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de *quorum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

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

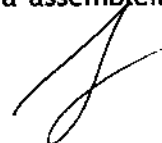
10.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

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

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, observado o disposto no item 10.5.1 acima.

10.11. As alterações relativas (i) às Datas de Pagamento de principal e juros dos CRI, conforme Anexo V; (ii) à Remuneração dos CRI; (iii) à Data de Vencimento dos CRI Seniores e Data de Vencimento dos CRI Subordinados; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Avaliação; (vi) procedimentos para a excussão da Garantia Fiduciária; e/ou (vii) quoruns de deliberação 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.

10.12. A destituição ou renúncia: (i) do Agente Fiduciário; (ii) da Instituição Custodiante; (iii) do Escriturador; (iv) do Banco Liquidante; ou (v) de quaisquer outros prestadores de serviços da 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



46



em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

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

CLÁUSULA XI - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas no item 4.1.21 acima, em caso de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, assembleia geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário.

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 realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários 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 dáção em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias oriundas dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidas; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA XII - DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade

a) do Patrimônio Separado:

- (i) às despesas com a remuneração anual do Agente Fiduciário, remunerações do Escriturador, Banco Liquidante e Coordenador Líder;
- (ii) as despesas oriundas da eventual contratação de agência de classificação de risco, elaboração e manutenção da classificação;



47
3



- (iii) as despesas oriunda da contratação do Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários, 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;
 - (iv) 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 dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
 - (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (vi) 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; e
 - (vii) Despesas com transações e lançamentos referentes às CCI e aos CRI realizadas (a) na CETIP; (b) em outro ambiente de negociação; ou (c) com a assessoria de prestadores de serviço, incluindo mas não limitado aos pagamentos da Remuneração dos CRI e amortização do Valor Nominal Unitário, ao registro do CRI e à atualização do Valor Nominal Unitário.
- b) dos Titulares de CRI:
- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação dos CRI;
 - (ii) pagamento de tributos que venham a incidir sobre a distribuição dos seus rendimentos, conforme legislação aplicável; e
 - (iii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os seus direitos e obrigações.

CLÁUSULA XIII - DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1. O Termo será entregue para Instituição Custodiante das CCI, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei 10.931/04, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.



48

3



CLÁUSULA XIV - DAS COMUNICAÇÕES

14.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 204, 10º andar

CEP 22440-033 - Rio de Janeiro/RJ

At.: Sr. Stephan de Sabrit

Telefone: (21) 3205-9849

Fac-símile: (21) 3205-9899

Correio Eletrônico: ri-securitizadora@polocapital.com ou
securitizadora@polocapital.com

Para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca,

CEP 22640-100 - Rio de Janeiro/RJ

At.: Sr. Gustavo Dezouart

Tel.: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514- 0099

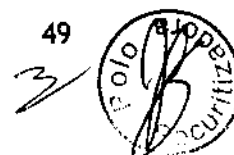
Correio Eletrônico: agente@oliveiratrust.com.br e gustavo@oliveiratrust.com.br

14.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

15.1. A Emissora, na ocorrência (i) de pré-pagamentos parciais ou totais dos Créditos Imobiliários; e (ii) resolução parcial da cessão dos Créditos Imobiliários, e caso não ocorra uma alteração na ordem de prioridade de pagamentos, conforme disposto no

49



item 4.1.11 acima, deverá promover Amortizações Extraordinárias do Valor Nominal Unitário dos CRI.

15.2. Na hipótese de Amortização Extraordinária, os valores recebidos em razão de pré-pagamentos ou da resolução parcial da cessão dos Créditos Imobiliários serão aplicados em observância à Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional, estabelecida no item 4.1.10.1, ou à Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial, de que trata o item 4.1.10.2, conforme o caso.

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

15.3. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado parcial ou total dos CRI em circulação ("Resgate Antecipado")

15.3.1. O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser realizado pelo seu Valor Nominal Unitário adicionado da Remuneração, ambos correspondentes ao dia que se pretende realizar tal resgate dos referidos CRI, mediante a formalização de oferta aos Titulares de CRI ("Oferta de Resgate Antecipado").

15.3.2. A Oferta de Resgate Antecipado parcial será operacionalizada da seguinte forma:

- (i) a Emissora deverá comunicar a Oferta de Resgate Antecipado por meio de publicação de anúncio publicado nos termos do item 4.1.22 acima, o 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 para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados; e (c) demais informações necessárias para tomada de decisão 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;
- (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, a Emissora terá o direito de resgatar a totalidade dos CRI, nos termos da Oferta de Resgate Antecipado;
- (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



50



circulação, a Emissora terá o direito de, a seu exclusivo critério, (i) resgatar os CRI dos Titulares de CRI de que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado ou (ii) cancelar a Oferta de Resgate Antecipado; e

- (v) na hipótese de Oferta de Resgate Antecipado parcial, caso esta seja aceita por Titulares de CRI representando CRI em montante superior ao montante oferecido para resgate antecipado, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI, em observância à ordem de recebimento da aceitação da Oferta de Resgate Antecipado parcial.

15.3.3. A Emissora, a seu exclusivo critério, poderá promover o Resgate Antecipado total compulsório dos CRI em circulação caso o saldo devedor dos CRI seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) do saldo devedor dos CRI na Data de Emissão, atualizado monetariamente pelo IGP-M/FGV desde a Data de Emissão até a data de verificação.

CLÁUSULA XVI - 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 À DEVEDORA E AOS PRÓPRIOS CRI, OBJETO DESTA EMISSÃO. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE TODAS AS INFORMAÇÕES QUE ESTÃO DESCRITAS NESTE TERMO, BEM COMO CONSULTAR SEU CONSULTOR DE INVESTIMENTOS, ASSESSORES JURÍDICOS E OUTROS PROFISSIONAIS QUE JULGAR NECESSÁRIOS ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. ESTÃO DESCRITOS A SEGUIR OS RISCOS, NÃO EXAUSTIVOS, RELACIONADOS, EXCLUSIVAMENTE, AOS CRI E À ESTRUTURA JURÍDICA DA PRESENTE EMISSÃO:

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis n.ºs 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos 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;
- b) 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 dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer



51

3



posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

- c) Risco de crédito dos Devedores: o risco de crédito desta Emissão encontra-se concentrado nos Devedores e, desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade dos Devedores de cumprir com suas obrigações previstas nos Contratos de Compra e Venda. O descumprimento, pelos Devedores, da obrigação de pagar as parcelas devidas em razão dos Contratos de Venda e Compra poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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 re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- g) 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 dos Créditos Imobiliários, 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



52

3



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;

- h) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- i) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- j) Risco do Não Averbação das CCI com AF: Na data de celebração do presente Termo, nem todas as CCI com AF encontram-se devidamente averbadas nas matrículas dos Imóveis correspondentes, vinculando a propriedade fiduciária do respectivo Imóvel à titularidade da CCI, conforme indicado no Anexo VII ao presente Termo. Eventuais exigências dos cartórios de RGI podem obstar ou impedir a averbação das CCI com AF na matrícula dos correspondentes Imóveis, fazendo com que a eventual excussão da Garantia Fiduciária, nestes casos, passe a depender de atos do Originador, na qualidade de atual proprietário fiduciário dos Imóveis cujas CCI com AF encontram-se pendentes de averbação.
- k) Auditoria Legal do Originador e dos Devedores dos Créditos: as Cedentes, quando da aquisição dos Créditos Imobiliários, conduziram processo de auditoria do Originador e dos Devedores, bem como dos imóveis originaram os Créditos Imobiliários, a fim de identificar eventuais irregularidades relacionadas aos Créditos Imobiliários que pudessem afetar sua exigibilidade. Nenhum outro processo de auditoria ou verificação do Originador, dos Devedores ou dos imóveis foi realizada após a referida aquisição dos Créditos Imobiliários. A não ser quanto ao comportamento da carteira de Créditos Imobiliários após sua aquisição pela Emissora, esta não pode prestar quaisquer declarações ou garantias quanto à situação do Originador, dos Devedores ou dos Imóveis após a aquisição dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes, podendo, portanto, haver outros riscos relacionados ao Originador, aos Devedores e aos imóveis que não sejam de conhecimento da Emissora e que possam afetar o pagamento dos CRI.
- l) Relação Societária entre o Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários e a Originador: Em algumas CCI, por determinado período de tempo, o Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários possui participação de controle no capital social do Originador. Esse vínculo pode



53

3



representar riscos ao desenvolvimento independente das atribuições do Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários e afetar negativamente os rendimentos dos CRI.

- m) **Demais Riscos:** Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA XVII - 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 e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quoruns previstos neste Termo; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário.

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.

CLÁUSULA XVIII - DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

18.1. Este Termo é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

18.2. Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo.



54

3



O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2012.

(assinaturas na próxima página)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



55

3



Página de assinaturas 1 de 2 do Termo de Securitização de Créditos da 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 31 de janeiro de 2012.

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.



Por: Carlos Eduardo Parente de
Oliveira Alves
Cargo: Diretor Presidente



Por: Stephan Renaux Chamagne
de Sabrit
Cargo: Diretor de Relações com
Investidores

(continua na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)


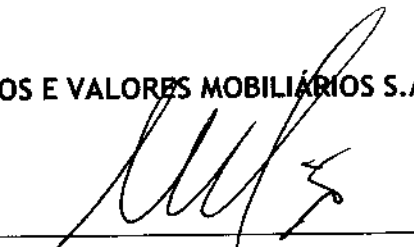


3

56

Página de assinaturas 2 de 2 do Termo de Securitização de Créditos da 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 31 de janeiro de 2012.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.


Por: **HENRIQUE BRETAS DE NORONHA JUNIOR** Por: 
Cargo: **PROCURADOR** Cargo: **Cesar Reinaldo Leal Pinto**
Diretor

TESTEMUNHAS

1. _____
Nome: Roberto de Souza Watanabe
CPF/MF: 144.678.088-09

2. _____
Nome: Raquel Rocha
CPF/MF: 103.056.927-47





Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos da 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 31 de janeiro de 2012.

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 Financiamento 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



58
3



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.

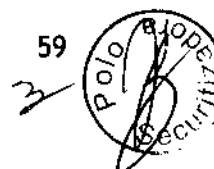
6. Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

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.



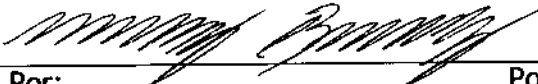
Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos da 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 31 de janeiro de 2012.

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

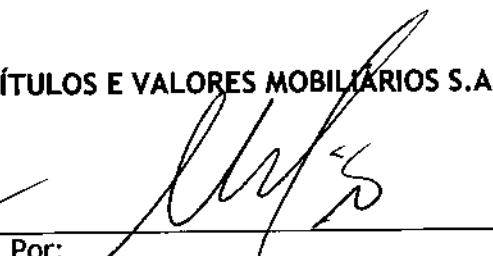
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 4ª e 5ª Séries 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, (i) 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; e (ii) a regularidade da constituição das garantias da Emissão, ressalvado o disposto nos Fatores de Risco do Termo de Securitização, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos do artigo 12, inciso IX da Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2012.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Por:
Cargo: HENRIQUE BRETAS DE NORONHA JUNIOR
PROCURADOR



Por:
Cargo: Cesar Reinaldo Leal Pinto
Diretor

Anexo III ao Termo de Securitização de Créditos da 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 31 de janeiro de 2012.

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

A ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.500, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.105.360/0001-22, 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 3ª 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, 31 de janeiro de 2012.

ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:



3



Anexo IV ao Termo de Securitização de Créditos da 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 31 de janeiro de 2012.

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("Instituição Custodiante das CCI"), neste ato por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de instituição custodiante das 293 (duzentas e noventa e três) Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") vinculadas às 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Securitizadora S.A., declara que, em 31 de janeiro de 2012, procedeu, 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 os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e suas respectivas garantias, nesta Instituição Custodiante das CCI.

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, n.º 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.261.588/0001-16, de acordo com a cláusula sexta do Termo de Securitização da 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo certo que referidas séries apresentam lastro nas CCI.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2012.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por:

Cargo:

HENRIQUE BRETAS DE NORONHA JUNIOR
PROCURADOR

Por:

Cargo:

Cesar Reinaldo Leal Pinto
Diretor



Anexo V ao Termo de Securitização de Créditos da 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 31 de janeiro de 2012.

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Mês	Período Mensal de Apuração	Datas de Pagamento	TA (% de Amortização Acumulada) - CRI Seniores	TA (% de Amortização Acumulada) - CRI Subordinados
0		31-jan-12	0,0000%	0,0000%
1	jan-12	10-fev-12	0,0000%	0,0000%
2	fev-12	12-mar-12	0,0000%	0,0000%
3	mar-12	10-abr-12	0,0000%	0,0000%
4	abr-12	10-mai-12	4,3766%	3,7900%
5	mai-12	11-jun-12	1,4554%	0,8902%
6	jun-12	10-jul-12	10,4516%	9,6653%
7	jul-12	10-ago-12	16,7205%	15,5879%
8	ago-12	10-set-12	2,0768%	1,4536%
9	set-12	10-out-12	1,9995%	1,3102%
10	out-12	12-nov-12	2,3889%	1,6866%
11	nov-12	10-dez-12	2,0520%	1,4056%
12	dez-13	10-jan-13	2,7163%	1,9520%
13	jan-13	13-fev-13	2,5429%	1,7399%
14	fev-13	11-mar-13	1,7051%	1,0610%
15	mar-13	10-abr-13	2,1989%	1,4120%
16	abr-13	10-mai-13	1,8515%	1,0782%
17	mai-13	10-jun-13	2,0008%	1,2228%
18	jun-13	10-jul-13	2,2710%	1,3865%
19	jul-13	12-ago-13	3,1990%	2,1503%
20	ago-13	10-set-13	2,0335%	1,1580%
21	set-13	10-out-13	1,9724%	1,0550%
22	out-13	11-nov-13	2,1941%	1,2234%
23	nov-13	10-dez-13	2,0643%	1,1496%
24	dez-14	10-jan-14	2,7525%	1,6752%
25	jan-14	10-fev-14	2,4664%	1,4068%
26	fev-14	10-mar-14	2,0010%	1,0900%
27	mar-14	10-abr-14	2,5582%	1,3679%



[Handwritten signature]

28	abr-14	12-mai-14	2,0658%	1,0663%
29	mai-14	10-jun-14	2,1069%	1,0142%
30	jun-14	10-jul-14	2,4881%	1,2897%
31	jul-14	11-ago-14	2,9024%	1,5492%
32	ago-14	10-set-14	2,2039%	0,9762%
33	set-14	10-out-14	2,1476%	0,9063%
34	out-14	10-nov-14	2,3811%	1,0871%
35	nov-14	10-dez-14	2,2190%	0,9046%
36	dez-15	12-jan-15	3,1280%	1,5711%
37	jan-15	10-fev-15	2,8661%	1,3403%
38	fev-15	10-mar-15	2,4841%	1,1355%
39	mar-15	10-abr-15	2,9368%	1,2821%
40	abr-15	11-mai-15	2,0911%	0,7674%
41	mai-15	10-jun-15	1,9928%	0,6060%
42	jun-15	10-jul-15	2,7206%	1,0294%
43	jul-15	10-ago-15	3,0117%	1,2171%
44	ago-15	10-set-15	2,1303%	0,5718%
45	set-15	13-out-15	2,2614%	0,6264%
46	out-15	10-nov-15	2,8141%	1,0502%
47	nov-15	10-dez-15	2,6356%	0,7916%
48	dez-16	11-jan-16	3,8243%	1,5413%
49	jan-16	10-fev-16	3,4305%	1,2494%
50	fev-16	10-mar-16	2,8071%	0,8020%
51	mar-16	11-abr-16	3,7942%	1,3153%
52	abr-16	10-mai-16	2,5039%	0,5872%
53	mai-16	10-jun-16	2,5395%	0,4942%
54	jun-16	11-jul-16	2,5642%	0,5118%
55	jul-16	10-ago-16	2,8296%	0,5731%
56	ago-16	12-set-16	2,8138%	0,5243%
57	set-16	10-out-16	2,8076%	0,5630%
58	out-16	10-nov-16	3,6466%	0,8862%
59	nov-16	12-dez-16	3,5422%	0,7802%
60	dez-17	10-jan-17	5,2017%	1,4781%
61	jan-17	10-fev-17	4,1259%	0,8233%
62	fev-17	10-mar-17	3,5076%	0,7081%
63	mar-17	10-abr-17	4,3335%	0,8678%
64	abr-17	10-mai-17	3,8714%	0,7017%
65	mai-17	12-jun-17	3,9147%	0,4847%
66	jun-17	10-jul-17	4,0673%	0,6591%
67	jul-17	10-ago-17	4,3265%	0,5121%
68	ago-17	11-set-17	4,4628%	0,5812%



[Handwritten signature]

69	set-17	10-out-17	4,5802%	0,5515%
70	out-17	10-nov-17	6,0767%	0,9553%
71	nov-17	11-dez-17	6,0882%	0,8957%
72	dez-18	10-jan-18	8,0610%	1,3514%
73	jan-18	14-fev-18	7,1651%	0,8022%
74	fev-18	12-mar-18	6,1343%	0,6550%
75	mar-18	10-abr-18	7,9844%	0,8995%
76	abr-18	10-mai-18	7,0066%	0,4933%
77	mai-18	11-jun-18	7,7359%	0,5326%
78	jun-18	10-jul-18	8,1398%	0,4854%
79	jul-18	10-ago-18	9,5588%	0,5035%
80	ago-18	10-set-18	10,6351%	0,6650%
81	set-18	10-out-18	11,6057%	0,5210%
82	out-18	12-nov-18	16,5792%	1,0077%
83	nov-18	10-dez-18	18,8633%	1,0141%
84	dez-19	10-jan-19	28,1035%	1,3410%
85	jan-19	11-fev-19	33,4575%	0,9463%
86	fev-19	11-mar-19	41,0830%	0,7781%
87	mar-19	10-abr-19	75,2780%	0,7021%
88	abr-19	10-mai-19	100,0000%	5,1604%
89	mai-19	10-jun-19	0,0000%	8,1104%
90	jun-19	10-jul-19	0,0000%	8,4982%
91	jul-19	12-ago-19	0,0000%	10,0239%
92	ago-19	10-set-19	0,0000%	11,0903%
93	set-19	10-out-19	0,0000%	12,3449%
94	out-19	11-nov-19	0,0000%	17,9309%
95	nov-19	10-dez-19	0,0000%	20,6504%
96	dez-20	10-jan-20	0,0000%	21,6644%
97	jan-20	10-fev-20	0,0000%	32,0040%
98	fev-20	10-mar-20	0,0000%	36,1505%
99	mar-20	13-abr-20	0,0000%	64,5504%
100	abr-20	11-mai-20	0,0000%	100,0000%



[Handwritten signature]

[Handwritten number 3]

Anexo VI ao Termo de Securitização de Créditos da 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 31 de janeiro de 2012.

CARACTERÍSTICAS COMUNS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 1) Situação de Registro: Registrado
- 2) N.º do assentamento da cessão: cessão via CETIP
- 3) Imóveis com incorporação? Sim.
- 4) Se consta previsão de cessão dos Créditos Imobiliários nos Contratos de Compra e Venda: Sim, conforme cláusula vigésima do Compromisso de Compra e Venda.



66

