

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 8ª E 9ª 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, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 12.261.588/0001-16, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº. 33.300.294.163, 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, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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 nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; e em consonância com a deliberação da Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 21 de maio de 2012 para formalizar a securitização do Crédito Imobiliário (conforme adiante definido) descrito no Anexo VI 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 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.



“Atualização Monetária”:

A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir da Data de Integralização, com periodicidade mensal, conforme a variação do IGPM. Caso o IGPM venha a ser substituído ou extinto, será utilizado índice substituto do Contrato de Financiamento, a saber: o IPCA/IBGE, ou na impossibilidade de utilização deste, o índice oficial que substituir o IGPM ou similar, aplicável a operações semelhantes, nos termos da legislação em vigor.

“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, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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”:

A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela CHB, sem garantia real, sob a forma escritural, representando a totalidade do Crédito Imobiliário decorrente do Contrato de Financiamento.

“Cedente”:

A CHB.

“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, nº 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

“CHB”:

CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA, instituição financeira de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede à Rua João Pessoa, 267, 5º andar, Centro, no Município de Natal, Estado do Rio

A



Grande do Norte, CEP 59025-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98.

“Condições Precedentes”:

As condições previstas no item 1.1.1 do Contrato de Cessão, que devem ser observadas antes do pagamento, pela Emissora, do preço de aquisição do Crédito Imobiliário à Cedente.

“Conta Centralizadora”:

Conta bancária nº 32.126/5, agência 2373-6, mantida no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, pela qual transitarão obrigatoriamente os recursos oriundos da Devedora referente ao pagamento da amortização de principal dos CRI e do pagamento da remuneração dos CRI.

“Contrato de Garantias”:

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, firmado nesta data, entre a Emissora, a Sociedade, o Devedor e as Garantidoras.

“Contrato de Cessão”:

O “*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*” celebrado entre a Cedente, a Emissora e o Devedor nessa data, por meio do qual a Cedente cedeu à Emissora o Crédito Imobiliário representado pela CCI.

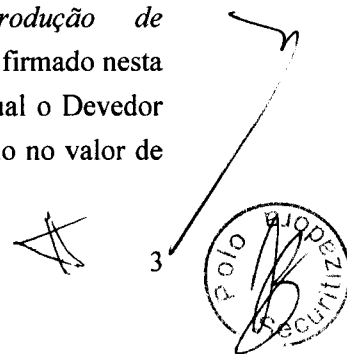
“Contrato de Distribuição”:

O “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação, da 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.*”, celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora nesta data, por meio do qual o Coordenador Líder foi contratado em regime de melhores esforços para coordenar a distribuição pública dos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

“Contrato de Financiamento”:

O “*Contrato de Financiamento à Produção de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças*”, firmado nesta data, entre o Devedor e a CHB, por meio do qual o Devedor contratou junto à CHB, financiamento imobiliário no valor de

3



A handwritten signature is written over a circular stamp. The stamp contains the text "POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A." around the perimeter. To the left of the stamp, the number "3" is written. A long arrow points from the stamp area towards the top right of the page.

R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) a fim de obter recursos para a construção do Empreendimento.

“Coordenador Líder”:

A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 50.657.675/0001.86.

“Crédito Imobiliário”:

Todos os recebíveis originados nos termos do Contrato de Financiamento, por meio do qual o Devedor está obrigado, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar o pagamento do valor do principal da dívida, atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no Contrato de Financiamento, na periodicidade ali estabelecida, bem como a arcar com todos e quaisquer outros valores devidos por força do financiamento imobiliário, incluindo os acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Financiamento.

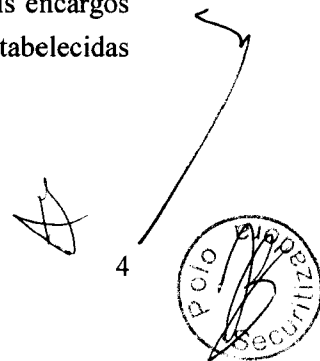
“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados no Crédito Imobiliário, 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 8ª 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, Juros Remuneratórios e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

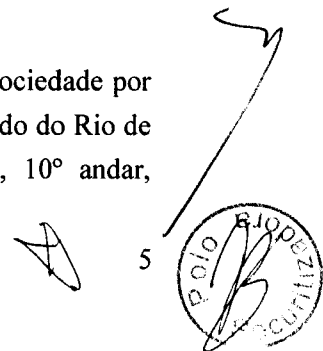
4



A handwritten signature is written over the number 4. To the right of the signature is a circular stamp with the text "Polo Securitiz" around the perimeter. An arrow points from the signature area towards the top right of the page.

- “CRI Subordinados”**: Os CRI integrantes da 9ª 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, Juros Remuneratórios 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 21 de maio de 2012.
- “Data de Pagamento”**: Datas de amortização de principal e juros dos CRI constantes no Anexo V a este Termo ou no Dia útil subsequente a uma data ali prevista caso a respectiva data não seja um Dia Útil.
- “Data de Integralização”**: A data da efetiva subscrição e integralização dos CRI.
- “Devedor”**: A VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A, sociedade anônima com sede na Rua Olimpíadas, 205, 2º andar, conjunto 21-A, Vila Olímpia, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.571.414/0001.41, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº. 35.300.338.421, devedora do Crédito Imobiliário.
- “Dia Útil”**: Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.
- “Emissão”**: A presente emissão de CRI, que constitui a 8ª e a 9ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.
- “Emissora”**: 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, nº 204, 10º andar,

5



A circular stamp of Polo Capital Securitizadora S.A. is located at the bottom right of the page. The stamp contains the text "POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A." around the perimeter. A handwritten signature is written over the stamp, and a long arrow points from the signature towards the top right corner of the page.

Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.261.588/0001-16, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº. 33.300.294.163.

“Empreendimento”:

O empreendimento imobiliário residencial relativo ao objeto de financiamento de que trata a CCI, denominado “Assis Brasil”, atualmente em desenvolvimento pelo Devedor, localizado na Avenida Assis Brasil, nº. 4.720, no bairro São Sebastião, em Porto Alegre, CEP 91.110-000, o qual será registrado e incorporado, pelo Devedor, na matrícula nº. 97.237, do Ofício de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre.

“Escriturador”:

A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.

“Escritura de Emissão”:

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, firmado nesta data entre a CHB – Companhia Hipotecária Brasileira e a Instituição Custodiante.

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:

Os eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI descritos no item 4.1.16 abaixo.

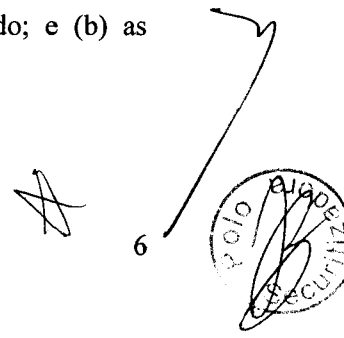
“Fundo de Reserva”:

Fundo de reserva constituído pela Emissora na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das despesas do Patrimônio Separado previstas no item 12.1 abaixo.

“Garantias”:

Quando mencionadas em conjunto: (a) a Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; e (b) as Garantias Fiduciárias.

6



A handwritten signature is present to the left of the page number. To the right of the page number is a circular stamp with the text "Polo Seguriz" and "Credenciado" around the perimeter. A large handwritten arrow points from the stamp area towards the top right of the page.

“Garantias Fiduciárias”:

Como garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, as Garantidoras constituíram em favor da Emissora, enquanto perdurarem as Obrigações Garantidas, as seguintes garantias fiduciárias (i) alienação fiduciária da totalidade das quotas de que é titular na Sociedade, representativas de 100% (cem por cento) de seu capital social; (ii) cessão fiduciária de todos os valores pagos pela Sociedade relativos às quotas alienadas, incluindo, exemplificadamente, frutos, dividendos, rendimentos, juros sobre capital próprio, amortização, direito de participação no acervo social, rendas, distribuições e bônus e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, às Garantidoras e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas alienadas; e (iii) todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta de Recebimento, nos termos do Contrato de Garantia.

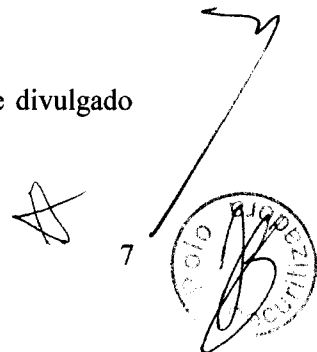
“Garantidoras”:

Quando mencionadas em conjunto: (a) VIVER DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olímpíadas, 205, 2º andar, conjunto 21-E, Vila Olímpia, CEP 04551-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 08.662.568/0001-80, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº. 35.221.264.247, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, e (b) VIVER PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olímpíadas, 205, 2º andar, conjunto 21-B, Vila Olímpia, CEP 04551-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.221.384/0001-11, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº. 35.219.665.213, neste ato representado na forma de seu Contrato Social

“IGPM”:

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

7

A handwritten signature is written over a circular stamp. The stamp contains the text "FUNDACAO GETULIO VARGAS" around the perimeter and "RIO DE JANEIRO" at the bottom. The signature is a stylized, cursive mark.

“Instituição Custodiante”:

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 Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de entidade responsável pela custódia da CCI, bem como pela guarda e conservação de vias originais da Escritura de Emissão e de cópias simples dos documentos que dão origem ao Crédito Imobiliário, bem como do presente Termo de Securitização.

“Instrução CVM nº 400/03”:

A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.

“Instrução CVM nº 409/04”:

A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.

“Instrução CVM nº 414/04”:

A Instrução da CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.

“Instrução CVM nº 476/09”:

A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos.

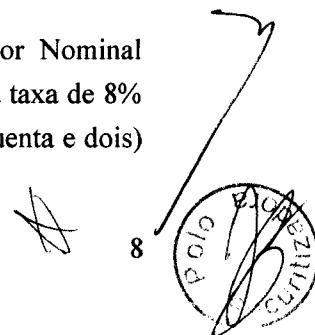
“IPCA/IBGE”:

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% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois)

8

A handwritten signature is written over a circular stamp. The stamp contains the text "Polo" at the top and "Securitização" at the bottom, with a stylized signature in the center. A long arrow points from the stamp towards the top right of the page.

Dias Úteis.

“Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados”:

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

“Lei nº 6.404/76”:

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei nº 9.514/97”:

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

“Lei nº 10.931/04”:

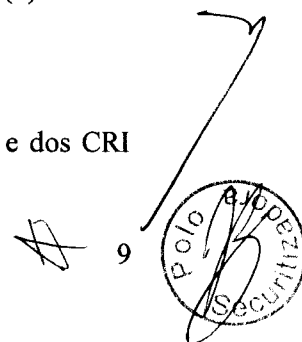
A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

“Obrigações Garantidas”

Todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas, decorrente ou relacionadas (a) ao pagamento do Crédito Imobiliário e demais obrigações assumidas pelo Devedor no âmbito do Contrato de Financiamento; (b) às obrigações pecuniárias assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Devedor no Contrato de Cessão, incluindo quaisquer indenizações, multas, juros, atualizações monetárias, encargos, despesas, entre outras, previstas no Contrato de Cessão; (c) ao pagamento dos CRI; e (d) todas as obrigações do Patrimônio Separado.

“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 nº 476/09 e da Instrução CVM nº 414/04.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”:

A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 4.1.9.1, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos do Patrimônio Separado.

“Quotas”:

As quotas da Sociedade cedidas fiduciariamente à Emissora pelas Garantidoras.

“Park Plaza”:

O empreendimento imobiliário residencial de propriedade da Sociedade denominado Condomínio Park Plaza, localizado na Avenida Ipiranga, nº. 8.400, Jardim Botânico, CEP 91.530-000, Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, devidamente registrado na matrícula nº. 107.923, do Ofício de Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre, sobre o qual serão calculados a Razão de Garantia Mínima de Recebíveis Imobiliários.

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) pelo Crédito Imobiliário representado pela CCI; (ii) pelas Garantias Fiduciárias Fiduciária; e (iii) pelas demais 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 nº 9.514/97.

“Período de Capitalização”:

Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização e termina na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma data de pagamento dos Juros Remuneratórios e termina na data de pagamento dos Juros Remuneratórios subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a data de vencimento final

dos CRI.

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (i) o Crédito Imobiliário representado pela CCI; e (ii) as Garantias, os quais são vinculados ao pagamento dos CRI pelo presente Termo, na forma do artigo 9º da Lei nº 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.

“Sociedade”:

PROJETO IMOBILIÁRIO CONDOMÍNIO PARK PLAZA SPE 52 LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Dr. Nilo Peçanha, 724, conjunto 502, sala C, CEP 90.470-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.698.531/0001-01, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE nº. 43.206.152.405, neste ato representado na forma de seu Contrato Social

“Subordinação”:

A subordinação do pagamento dos CRI Subordinados ao pagamento dos CRI Seniores, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

“Tabela de Amortização”:

Tabela constante do Anexo V deste Termo, a qual disponibiliza a taxa de amortização inicialmente prevista para os CRI Seniores. A Tabela de Amortização aplicável aos CRI Seniores será atualizada de tempos em tempos pela Emissora, em função das Amortizações Extraordinárias, Resgates Antecipados e atrasos que venham a ocorrer para os CRI Seniores, devendo a Tabela de Amortização atualizada ser encaminhada ao Agente Fiduciário e cadastrada no Módulo da CETIP.

“Termo” ou “Termo de Securitização”:

O presente Termo de Securitização de Créditos da 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.



11



“Titular de CRI”: Cada titular de CRI emitido nos termos do presente Termo.

“Valor Nominal Unitário”: O valor nominal unitário dos CRI devidamente atualizado.

CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

2.1. Pelo presente Termo a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade do Crédito Imobiliário, representado pela CCI e cedido 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 DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO E DA CCI

3.1. O Crédito Imobiliário vinculado à Emissão tem valor nominal de R\$ 19.700.000,25 (dezenove milhões, setecentos mil reais e vinte e cinco centavos), na Data de Emissão.



3.2. As parcelas do Crédito Imobiliário a serem pagas pelo Devedor, suas respectivas datas de vencimento e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas no Anexo VI a este Termo.

3.3. A CCI que representa o Crédito Imobiliário foi emitida sob a forma integral e escritural e está custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido devidamente registrada na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.4. O Crédito Imobiliário tem seu valor principal ajustado pelo IGPM, atualizado nos termos do Contrato de Financiamento.

3.5. O Crédito Imobiliário representado pela CCI foi transferido à Emissora pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão. A transferência da CCI para a Emissora foi efetivada por meio de negociação na CETIP e pela assinatura do Contrato de Cessão.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará à Cedente, quando do atendimento das Condições Precedentes, o valor especificado no item 3.1, acima, conforme previsto no Contrato de Cessão.

 12 

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro no Crédito Imobiliário, a Emissora emite os CRI que integram a 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão, com as características descritas a seguir.

4.1.1. Quantidade de CRI

4.1.1.1. Serão emitidos 57 (cinquenta e sete) CRI, sendo (i) 45 (quarenta e cinco) CRI Seniores; e (ii) 12 (doze) 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, sem a necessidade de aprovação pelos investidores que já subscreveram e integralizaram o CRI.

4.1.2. Valor Global das Séries

4.1.2.1. A 8ª série da 1ª emissão terá valor total de R\$ 15.680.000,25 (quinze milhões, seiscentos e oitenta mil reais e vinte e cinco centavos), correspondente aos CRI Seniores, na Data de Emissão.

4.1.2.2. A 9ª série da 1ª emissão terá valor total de R\$ 4.020.000,00 (quatro milhões e vinte mil reais), correspondente aos CRI Subordinados, na Data de Emissão.

4.1.2.3. A 8ª e a 9ª séries da 1ª Emissão totalizam o montante de R\$ 19.700.000,25 (dezenove milhões, setecentos mil reais e vinte e cinco 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\$ 348.444,45 (trezentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), por CRI Sênior, na Data de Emissão; e (i) 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais), 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 a partir da Data de Integralização, da seguinte forma:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde:



13



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 Integralização, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

Onde:

NI_n = Número índice do IGPM referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI₀ = Número índice do IGPM referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês da Data de Integralização;

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

$$VNaSub = VNbSub \times C$$

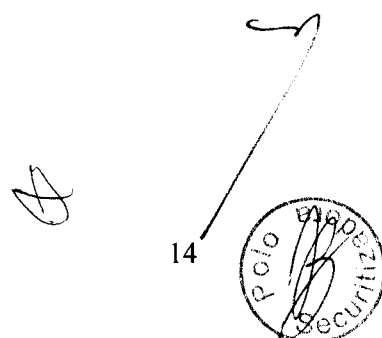
Onde:

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 Integralização, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = conforme definido em 4.1.3.2.

14



A handwritten signature is located to the left of the page number. To the right of the page number is a circular stamp with the text "Polo Empreendimentos e Seguriz" around the perimeter. A handwritten signature is written across the stamp. An arrow points from the signature to the stamp.

4.1.4. Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI será o dia 21 de maio de 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 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 Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário.

4.1.6.2. A integralização dos CRI será em moeda corrente nacional, devendo ser realizada em observância dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.1.7. Prazo e Vencimento

4.1.7.1. Os CRI Seniores terão prazo esperado de amortização de 52 (cinquenta e dois) meses, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 27 de setembro de 2016, e prazo legal de 60 (sessenta) meses, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 27 de maio de 2017, sendo considerado o prazo legal para efeitos do disposto neste Instrumento (“Data de Vencimento do CRI Sênior”).

4.1.7.1. Os CRI Subordinados terão prazo esperado de amortização de 55 (cinquenta e cinco) meses, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 27 de dezembro de 2016, e prazo legal de 60 (sessenta) meses, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 27 de maio de 2017, sendo considerado o prazo legal para efeitos do disposto neste Instrumento (“Data de Vencimento do CRI Sênior”).

4.1.7.3. Caso, a qualquer momento, a Emissora tenha a expectativa de que o Valor Nominal Unitário dos CRI não venha a ser amortizado, na sua integralidade, na Data de Vencimento do CRI Sênior e/ou na Data de Vencimento do CRI Subordinado, respectivamente, em decorrência do não pagamento do Crédito Imobiliário, a Emissora irá prorrogar automaticamente a Data de Vencimento do CRI Sênior e a Data de Vencimento do CRI Subordinado, até 29 de maio de 2019 (“Data de



Vencimento Final”), independentemente de deliberação específica pelos Titulares de CRI. Caso, na Data de Vencimento Final, ainda exista saldo não amortizado dos CRI, estes serão considerados vencidos e não pagos, observado, para os CRI Subordinados, o disposto no item 4.1.9.3 . A alteração da Data de Vencimento dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, bem como de eventuais pagamentos, (i) será objeto de notificação, pela Emissora aos Titulares de CRI, Agente Fiduciário, CETIP, Escriturador e Banco Liquidante, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, e (ii) será ratificado 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, sem a necessidade de sua prévia aprovação em referida ratificação.

4.1.7.4. Caso, até a Data de Vencimento Final, o Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores já tenha sido totalmente amortizado e ainda existam recursos oriundos dos pagamentos pelo Devedor do Crédito Imobiliário, 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 Juros Remuneratórios serão realizados:

- (i) Para os CRI Seniores: com periodicidade mensal, nas Datas de Pagamento, sendo o primeiro pagamento dos Juros Remuneratórios realizado em 27 de junho de 2012, referente aos Juros Remuneratórios apurados no primeiro Período de Capitalização; o primeiro pagamento da amortização realizado em 27 de junho de 2012; e os demais pagamentos realizados nas datas definidas na tabela de amortização os CRI Sênior (“Tabela de Amortização”), que constitui o Anexo V do presente Termo;
- (ii) Para os CRI Subordinados: com periodicidade mensal, nas Datas de Pagamento, sendo o primeiro pagamento dos Juros Remuneratórios realizado em 27 de junho de 2012, referente aos Juros Remuneratórios apurados no primeiro Período de Capitalização; o primeiro pagamento da amortização realizado em 27 de junho de 2012; e os demais pagamentos realizados nas datas definidas na tabela de amortização para os CRI Subordinados (“Tabela de Amortização Sub”), que constitui o Anexo V do presente Termo.

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 Integralização e pagos ao final de cada Período de Capitalização. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores corresponde a 8% (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:

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

Onde:

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

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “**dup**” necessariamente um número inteiro.

4.1.8.2.1 Ao adquirir os CRI Seniores, os Titulares de CRI Sênior estarão concordando em receber remuneração inferior àquela paga pelo Devedor do Crédito Imobiliário, correspondente à juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do Crédito Imobiliário atualizado mensalmente pela variação positiva do IGPM, conforme previsto no Contrato de Financiamento, a partir da Data de Integralização e pagos ao final de cada Período de Capitalização, à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos. Tal diferença entre a remuneração dos CRI Seniores e a remuneração do Crédito Imobiliário não poderá, em qualquer hipótese, ser reclamada pelos Titulares de CRI Seniores, nos termos do item 16.1 “p” abaixo.

A



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 Integralização e pagos ao final de cada Período de Capitalização, e ficará limitada ao valor total disponível após o pagamento dos custos e da remuneração dos CRI Seniores, nos termos do item 4.1.9.1 abaixo. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados corresponde a 15% (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:

$$\mathbf{JSub} = \mathbf{Min}[\mathbf{VNaSub} \times (\mathbf{Fator\ de\ Juros\ Sub} - 1); \mathbf{Valor\ Recebido}_i - (\mathbf{Custos} + \mathbf{AM}_i + \mathbf{J})]$$

Onde:

JSub = Valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados acumulados no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, valor este nunca inferior a 0 (zero);

Min[x;y] = x, se x for menor ou igual a y; ou y, se x for maior que y;

VNaSub = Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 4.1.3.3 acima.

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

Valor Recebido_i = Valor efetivamente recebido do Devedor referente à i-ésima parcela de pagamento do Crédito Imobiliário;

Custos = Corresponde ao somatório (i) de qualquer despesa devida e não paga de responsabilidade do Patrimônio Separado; (ii) do montante necessário para recomposição do Fundo de Reserva; e (iii) se houver, dos encargos moratórios devidos e não pagos aos CRI Seniores;

AM_i = conforme definição no item 4.1.8.4 abaixo; e

J = conforme definição no item 4.1.8.2 acima;

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

Onde:

A



i = Taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados informada com 4 (quatro) casas decimais, cujo valor corresponde ao Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados; e

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “**dup**” um número inteiro.

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

$$AM_i = VNe \times TA_i \times C_i$$

Onde:

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

VNe = Valor nominal de emissão dos CRI Seniores, considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

C_i = Fator de atualização da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado na forma do item 4.1.3.2 acima;

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

$$AM_{Sub_i} = \text{Min}[VNe \times T_{Sub_i} \times C_i; \text{Valor Recebido}_i - (\text{Custos} + AM_i + J + J_{Sub})]$$

Onde:

$\text{Min}[x;y]$ = x , se x for menor ou igual a y ; ou y , se x for maior que y ;

AM_{Sub_i} = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, valor este nunca inferior a 0 (zero);

VNe = Valor nominal de emissão dos CRI Subordinados, considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

T_{Sub_i} = Taxa de Amortização dos CRI Subordinados, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela de Amortização Sub vigente;

A



C_i = Fator de atualização da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado na forma do item 4.1.3.2 acima;

Valor Recebido_i = Valor efetivamente recebido do Devedor referente à i -ésima parcela de pagamento do Crédito Imobiliário;

Custos = Corresponde ao somatório (i) de qualquer despesa devida e não paga de responsabilidade do Patrimônio Separado; (ii) do montante necessário para recomposição do Fundo de Reserva; e (iii) se houver, dos encargos moratórios devidos e não pagos aos CRI Sêniores;

AM_i = conforme definição no item 4.1.8.4 acima;

J = conforme definição no item 4.1.8.2 acima; e

JSub = conforme definição no item 4.1.8.3 acima;

4.1.8.6. A Tabela de Amortização será inicialmente a tabela descrita no Anexo V, a qual poderá ser alterada de tempos em tempos, em função das Amortizações Extraordinárias e Resgates Antecipados, conforme definido na cláusula décima quinta abaixo.

4.1.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos

4.1.9.1 Observado o disposto no item 4.1.9.4 abaixo, os recursos oriundos dos pagamentos pelo Devedor do Crédito Imobiliário serão aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos 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, suportadas pelo Patrimônio Separado, e recomposição do Fundo de Reserva;
- (ii) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores;
- (iii) 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;
- (iv) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados; e

20

20



- (v) pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados, conforme Tabela de Amortização Sub, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

4.1.9.1.1 Excepcionalmente, por ocasião do primeiro pagamento do Crédito Imobiliário, a ser realizado pelo Devedor no dia 27 de junho de 2012, será retida pela Emissora, antes da realização de qualquer outro pagamento previsto na Ordem de Prioridade de Pagamentos, a título de constituição do Fundo de Reserva, a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente ao valor do saldo do Fundo de Reserva, conforme definida no item 12.2 abaixo. Caso, a Emissora tenha adiantado despesas antes da constituição do Fundo de Reserva, então o primeiro pagamento do Crédito Imobiliário suportará o reembolso de tais despesas em adição à constituição do Fundo de Reserva. Após o pagamento do reembolso de despesas em favor da Emissora, conforme previsto neste item, será observada normalmente a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

4.1.9.2 Os CRI Seniores não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a Tabela de Amortização vigente à época, acrescidos da atualização e da remuneração previstos neste Termo.

4.1.9.3 Considerando-se que os CRI Subordinados serão pagos de acordo com a prioridade de recebimento prevista no item 4.1.9.1 acima, esses CRI Subordinados não serão considerados inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pela observância da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

4.1.9.4 No caso de pré-pagamentos pelo Devedor, parcial ou integral, não será observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida acima, e os recursos provenientes de pré-pagamentos deverão ser distribuídos de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida a seguir, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento de todos os itens anteriores (“Ordem de Prioridade Extraordinária”):

- (i) pagamento das despesas relacionadas à emissão e manutenção dos CRI, suportadas pelo Patrimônio Separado, e recomposição do Fundo de Reserva;
- (ii) pagamento dos Juros Remuneratórios apropriados e não pagos dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados proporcionalmente aos valores dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados;
- (iii) pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados proporcionalmente aos valores nominais atualizados dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados;



4.1.9.5. Os recursos eventualmente excedentes do Crédito Imobiliário, após o atendimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos, por qualquer motivo, serão integralmente devidos aos Titulares de CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação, assim como os recursos eventualmente excedentes do pré-pagamento do Crédito Imobiliário, após o atendimento da Ordem de Prioridade Extraordinária.

4.1.10. Multa e Juros Moratórios

4.1.10.1. 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 pelo Devedor da parcela devida do Crédito Imobiliário, 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.

4.1.10.2. Os encargos de que trata o item 4.1.10.1 acima não serão devidos pela Emissora caso a impontualidade decorra do não pagamento pelo Devedor do Crédito Imobiliário.

4.1.11. 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.

4.1.12. 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.

4.1.13. Regime Fiduciário

Será instituído Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário, nos termos da cláusula sexta abaixo.





4.1.14. Garantias

4.1.14.1. 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; e
- b) Garantias Fiduciárias.

4.1.14.2. Na data de assinatura do presente Termo, as Garantias Fiduciárias não se encontram registradas no contrato social da Sociedade, bem como o Contrato de Garantias não se encontra registrado em cartórios de Registro de Títulos e Documentos dos Municípios de (1) Porto Alegre – RS, (2) Natal – RN, (3) Rio de Janeiro – RJ e (4) São Paulo – SP. Os protocolos dos registros referidos neste item deverão ser realizados pelo Devedor no prazo de 20 (vinte) dias úteis contados da Data de Emissão, devendo os respectivos registros serem concluídos no prazo de 10 (dez) dias, contados da data dos protocolos, exceto se houver exigências que recaiam sobre o pedido de registro da alteração do contrato social da Sociedade, formuladas pela Junta Comercial do Rio de Janeiro, caso em que o prazo para conclusão será prorrogado em mais 10 (dez) dias. Deverão ser enviados ao Agente Fiduciário cópia da alteração do contrato social da Sociedade registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, bem como cópia registrada do Contrato de Garantias nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas do Rio de Janeiro e de São Paulo, no prazo de 2 (dois) dias úteis após a efetivação destes registros.

4.1.14.3. Os CRI não contarão com garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

4.1.15. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento à Cedente do preço de aquisição do Crédito Imobiliário representado pela CCI, nos termos do Contrato de Cessão, sendo os recursos porventura 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 da CCI, o comprovante de pagamento dos valores pagos à Cedente.

4.1.16. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

4.1.16.1. 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, do Devedor e/ou da Sociedade;
- (b) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, do Devedor e/ou da Sociedade;
- (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;
- (d) inadimplemento ou mora, pelo Devedor, de qualquer obrigação pecuniária referente ao Financiamento;
- (e) descumprimento pelo Devedor, pela Sociedade e/ou pelos Garantidores de qualquer obrigação prevista no Contrato de Garantia; ou
- (f) existência de saldo não amortizado dos CRI após a Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de sua automática prorrogação, nos termos deste Termo.

4.1.16.2. 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, assembleia geral 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.

4.1.16.3. Na assembleia geral, que será instalada observado o quorum previsto no item 10.4 deste Termo, os Titulares de CRI poderão optar, por deliberação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação, por não declarar liquidação do Patrimônio Separado.

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



de liquidação do Patrimônio Separado; e (iii) sobre a execução das Garantias Fiduciárias, nos termos do Contrato de Garantia.

4.1.17. Publicidade

4.1.17.1. 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.

4.1.17.2. 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.

4.1.18. Classificação de Risco

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

CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita em conformidade com a Instrução CVM nº 414/04 e a Instrução CVM nº 476/09, sendo a Oferta Restrita automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 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 CVM nº 409/04 e do artigo 4º, da Instrução CVM nº 476/09, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta 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 nº 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:

45

25



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 nº 476/09.

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

5.3. Em conformidade com o Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta Restrita será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da Data de início de distribuição, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 (“Prazo de Colocação”).

5.4. Durante todo o Prazo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores ou dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, conforme o caso, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da sua efetiva integralização.

5.5. Para fins de atendimento do disposto no item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, 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. 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.

5.6.1. 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

A

26



pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400/03, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

5.7. Observado o item 5.6 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre (i) o Crédito Imobiliário representado pela CCI; e (ii) as Garantias vinculadas ao presente Termo, nos termos da declaração da Instituição Custodiante da CCI, constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

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

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

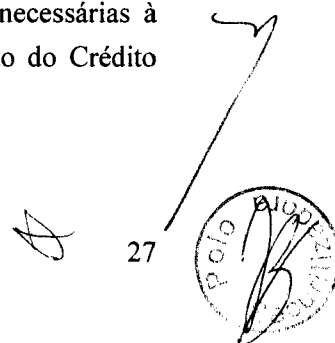
6.3. Os bens do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que 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 nº 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 do Crédito Imobiliário e demais encargos acessórios.

27

A handwritten signature is written over the number 27. To the right of the signature is a circular stamp with the text "POLO" and "BIOP" visible, and a stylized signature or mark inside.

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

- (i) a custódia do Crédito Imobiliário, incluindo a guarda e conservação de vias originais da Escritura de Emissão e de cópias simples do Contrato de Financiamento, será realizada pela Instituição Custodiante. Mediante solicitação por parte da Emissora, a cópia simples do Contrato de Financiamento poderá lhe ser entregue, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis;
- (ii) a guarda e a conservação de via original do Contrato de Financiamento serão realizados pela Instituição Custodiante; e
- (iii) o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário serão realizados pela Emissora.

7.3. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que comprovadamente causar por dolo ou por desvio de finalidade do Patrimônio Separado a que der causa.

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 do Crédito Imobiliário;
- (v) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;



- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, o Devedor ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Crédito Imobiliário ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (vii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento;
- (viii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Empreendimento;
- (ix) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, o Devedor ou a Emissora em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar o Empreendimento ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (x) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (xi) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

8.2. A Emissora neste ato obriga-se a:

- (i) fornecer ao Agente Fiduciário, cópia de toda documentação encaminhada à CVM, bem como informações pertinentes à Instrução CVM nº 476/09 e à Instrução CVM nº 414/04, suas alterações e aditamentos; e
- (ii) elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário, confirmando a manutenção da vinculação do Crédito Imobiliário aos CRI, bem como o eventual pagamento antecipado do Crédito Imobiliário. Os referidos relatórios mensais deverão ser preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente ao dia 27 de cada mês calendário ("Data de Verificação") e deverão conter as seguintes informações:
 - a) Valor recebido do Devedor no mês de referência;
 - b) Valor do saldo a pagar pelo Devedor na Data de Verificação;
 - c) Saldo devedor dos CRI na Data de Verificação;



29



- 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; e
- f) Valor do saldo da Conta Centralizadora na Data de Verificação.

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 previstos na legislação específica, neste Termo e, no que for aplicável, no Contrato de Garantias;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições, e está ciente dos termos e condições previstos no Contrato de Garantias;
- (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 nº 6.404/76, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983; e
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e
- (viii) as Garantias Fiduciárias, na Data de Emissão, ainda não se encontram constituídas, e o prazo e a forma de referida constituição está descrito na cláusula 4.1.14.2 deste Instrumento. Ademais, o Agente Fiduciário declara que, devido à não constituição das



Garantias Fiduciárias na Data de Emissão, não foi possível atestar se referidas Garantias Fiduciárias são suficientes para quitar o Saldo Devedor na Data de Emissão, em caso de inadimplência do Devedor.

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

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado, observando o disposto na cláusula nona do Contrato de Garantias, no que diz respeito à liberação das Garantias Fiduciárias;
- (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 e no Contrato de Garantias, 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;

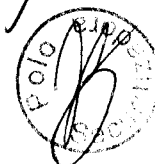




- (ix) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (x) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições 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;
- (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 nº 6.404/76, a alteração proposta;
- (xiv) convocar, quando necessário, a assembleia geral de Titulares de CRI mediante anúncio publicado, pelo menos 1 (uma) vez, nos veículos de comunicação referidos no presente Termo, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei nº 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 nº 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;

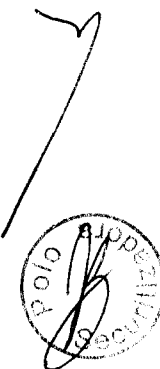


32



- 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;
 - 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, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca;
 - c) na CVM;
 - d) nas Bolsas de Valores 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;

[Handwritten mark]

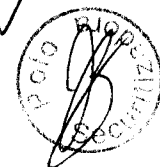


- (xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do presente Termo, do Contrato de Financiamento e do Contrato de Garantias, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer, e notificar tempestivamente as partes inadimplentes;
- (xxi) Conferir as informações apresentadas no relatório mensal mencionado na alínea “iii” do item 8.2 e informar o Emissor sempre que encontrar divergências;
- (xxii) Acompanhar perante os órgãos competentes o registro de todos os instrumentos relativos à emissão da CCI e à emissão dos CRI, incluindo aqueles relativos à constituição e formalização das Garantias Fiduciárias, sendo certo que a responsabilidade pela realização de tais registros é solidária, da Viver e da CHB;
- (xxiii) Verificar o atendimento do 1) a Razão de Garantia Mínima de Quotas, previsto na cláusula 1.1.1 do Contrato de Garantias e (2) a Razão de Garantia Mínima de Recebíveis Imobiliários, previsto na cláusula 1.4 do Contrato de Garantias, na periodicidade ali previstas, e informar o respectivo atendimento das razões de garantias aos Titulares de CRI no prazo especificado nas cláusulas 1.1.1.3 e 1.4.3 do Contrato de Garantias, respectivamente;
- (xxiv) notificar os Titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, e a Emissora, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas no presente Termo, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP; e
- (xxv) cumprir todas as obrigações ao Agente Fiduciário atribuídas no Contrato de Garantias nesse Termo.

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\$ 6.192,57 (seis mil cento e noventa e dois reais e cinquenta e sete centavos), a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil após a celebração do presente Termo; e (ii) uma remuneração semestral de R\$ 6.192,57 (seis mil cento e noventa e dois reais e cinquenta e sete centavos), sendo a primeira parcela semestral a ser paga no 5º (quinto) 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 IGPM, a partir da Data de Emissão, até a data do respectivo pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

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". Se o inadimplemento for decorrente de mora do Devedor no pagamento do Crédito Imobiliário a Emissora ficará desobrigada de pagar a remuneração adicional prevista neste item.

9.7.1 As atividades a que se refere o item acima 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.

9.7.2 O Agente Fiduciário fica obrigado a enviar notificação escrita à Emissora comunicando o início dos trabalhos descritos no item 9.7 acima, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis, sob pena de não ser devida a remuneração adicional.

9.8 No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização e eventuais contratos de garantia da Emissão, será devido ao Agente Fiduciário ou ao agente fiduciário que vier a substituí-lo, conforme o caso, adicionalmente, o valor de R\$ 400 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações, sem prejuízo do direito de escolha, pela Emissora, de terceiros para confecção de tais aditamentos.

A



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
- 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 nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 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 relativas aos CRI que impliquem a alteração, direta ou indiretamente, da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

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 cônjuge. 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.

A



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. Sem prejuízo do disposto no item 10.5.1 acima, as propostas de alterações feitas pela Emissora relativas (i) às Datas de Pagamento de principal e juros dos CRI; (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) às alterações nos procedimentos para a excussão das Garantias Fiduciárias estabelecidos no Contrato de Garantias; e/ou (vii) aos 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 em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

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

CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas no item 4.1.16 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 do Crédito Imobiliário integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição



administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. 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 o Crédito Imobiliário que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário e das Garantias atreladas aos CRI ; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os créditos oriundos do Crédito Imobiliário 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) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização do Crédito Imobiliário integrantes do Patrimônio Separado;
- (ii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (iii) 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
- (iv) Despesas com transações 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.

c) do Devedor:

- (i) as despesas com a remuneração e honorários (1) do instituição financeira que atue como coordenador da Emissão (“Coordenador Líder”), (2) do Agente Fiduciário, (3) do Escriturador, (4) do Banco Liquidante, e (5) do assessor legal da Emissão;
- (ii) as despesas com registros e lançamentos referentes às CCI e aos CRI realizadas (a) na CETIP; ou (b) em outro ambiente de negociação;
- (iii) as despesas relacionadas aos assessores legais dessa Emissão;
- (iv) outras despesas relacionadas à Emissão não atribuídas expressamente ao Patrimônio Separado ou aos Titulares de CRI; e
- (v) Despesas com transações 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.
- (vi)

12.2. Para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas no item 12.1 (a) acima, a Emissora deverá constituir um Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, no valor inicial de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“Reserva”), podendo a Emissora, a seu único e exclusivo critério e a qualquer momento, decidir aumentar o valor da Reserva.

12.2.1. Mensalmente, quando necessário, os recursos do Fundo de Reserva serão recompostos com recursos provenientes dos pagamentos do Crédito Imobiliário efetuados pelo Devedor, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo.

12.2.2. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, administrados pelo Banco Depositário; e (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras:





(a) Banco Itaú Unibanco S/A – Unibanco; (b) Banco BTG Pactual S/A; c) Banco Bradesco S/A; (d) Banco Santander S/A; e/ou (e) Banco HSBC do Brasil S/A; ou, ainda, (iii) títulos públicos federais.

CLÁUSULA XIII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1. O Termo será entregue para a Instituição Custodiante da 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 o Crédito Imobiliário está afetado.

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, nº 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, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca

CEP 22640-100 - Rio de Janeiro/RJ

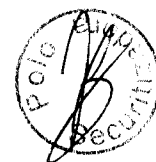
At.: Sr. Gustavo Dezouart

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 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 de pré-pagamentos parciais ou totais do Crédito Imobiliário 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 serão aplicados em observância à Ordem de Prioridade Extraordinária.

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, que ficará responsável por validá-la. A adoção da nova Tabela de Amortizações será formalizada mediante a celebração de aditamento ao presente Termo entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

15.3. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, independentemente de pré-pagamentos parciais ou totais do Crédito Imobiliário, 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 respectiva 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, 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 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.

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) Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a



separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação."

Por força da norma acima citada, o Crédito Imobiliário e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Crédito Imobiliário, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que o Crédito Imobiliário não seja suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- 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 do Crédito Imobiliário; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores, tendo em vista que os CRI não contam com coobrigação da Emissora;
- c) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação, liquidação ou amortização dos pagamentos: A ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pelo Devedor e/ou de vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, nos termos do Contrato de Financiamento e da Escritura de Emissão, acarretará o pré-pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, o pré-pagamento parcial ou total dos CRI.
- d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação



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

Adicionalmente, a Emissão foi realizada no âmbito da Instrução CVM 476 e desta forma os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos titulares dos CRI.

e) Riscos decorrentes do setor imobiliário: A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- níveis de emprego;
- crescimento populacional;
- confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- taxas de juros;
- disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, o Devedor poderá encontrar dificuldades em honrar suas obrigações previstas no Contrato de Financiamento. Em 2008, a crise financeira mundial impactou negativamente o PIB brasileiro, resultando em uma diminuição tanto no número de empreendimentos lançados quanto na taxa de vendas das unidades no setor imobiliário. A volatilidade do mercado financeiro mundial tem sido extraordinária e sem precedentes desde setembro de 2008, sendo sua consequência imprevisível e podendo causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria de construção civil. A continuação ou o agravamento destas condições econômicas podem ter efeito negativo nos negócios do Devedor, das Garantidoras, da Sociedade, da CHB e nas Garantias Fiduciárias.

f) Risco de crédito do Devedor: o risco de crédito desta Emissão encontra-se concentrado no Devedor e, desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade do Devedor de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato de Financiamento. O



descumprimento, pelo Devedor, da obrigação de pagar as parcelas devidas em razão do Contrato de Financiamento poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI. A responsabilidade pela análise do risco de crédito do Devedor e das garantias é exclusiva do adquirente dos CRI;

- g) 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;
- h) 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;
- i) 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;
- j) Risco de não formalização das Garantias: as Garantias da presente Emissão não estão perfeitamente formalizadas na data de assinatura deste Termo de Securitização. Desta forma, caso haja o vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, sem que haja a devida formalização destas Garantias, o investidor assumirá tal risco e terá ciência que eventual execução destas Garantias poderá estar dificultada ou inviabilizada por esta falta de formalização.
- k) Risco de Insuficiência das Garantias Fiduciárias: a Sociedade cuja quotas foram cedidas fiduciariamente à Emissora e que integram o Patrimônio Separado tem por objeto a incorporação do empreendimento imobiliário residencial denominado Condomínio Park Plaza, localizado na Avenida Ipiranga, no. 8.400, Jardim Botânico, CEP 91.530-000, Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, devidamente registrado na matrícula nº. 107.923, do Ofício de Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre ("Park Plaza"). Atualmente, o faturamento da Sociedade é constituído basicamente pelos rendimentos auferidos com a venda das unidades do Park Plaza, decorrentes do pagamento parcelado dos respectivos preços de venda, nos termos dos instrumentos de compra e venda firmados



46



com os compradores, sendo a distribuição dos lucros da Sociedade associada ao recebimento destes valores.

Não foi feita auditoria ou *due diligence* em relação a problemas fundiários ou ambientais relacionados ao (i) Park Plaza e (ii) ao empreendimento imobiliário residencial relativo ao objeto de financiamento de que trata a CCI, o qual é denominado “Assis Brasil”, atualmente em desenvolvimento pelo Devedor, localizado na Avenida Assis Brasil, no. 4.720, no bairro São Sebastião, em Porto Alegre, CEP 91.110-000, o qual será registrado e incorporado, pelo Devedor, na matrícula nº. 97.237, do Ofício de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre.

O Devedor assegurou que não há óbices jurídicos em relação a mencionados imóveis e às empresas de seu grupo econômico que possa afetar o regular pagamento da CCI e do fluxo de dividendos relacionados às Quotas.

- l) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento do Crédito Imobiliário, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária parcial ou total ou resgate antecipado dos CRI, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- m) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Emissora, do Devedor, das Garantidoras, da Sociedade e da CHB ou que afetem as Garantias Fiduciárias, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- n) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- o) Risco do Quorum de deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quoruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena





quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável;

- p) Remuneração Inferior dos CRI Seniores: A Subordinação prevista para a Emissão dos CRI, no curso normal dos pagamentos do Crédito Imobiliário, não implicará o pagamento posterior das parcelas de amortização e dos Juros Remuneratórios em relação aos CRI Seniores, isso porque todos os CRI são lastreados em único Crédito Imobiliário, decorrente do Contrato de Financiamento, sendo o fluxo de pagamentos do Crédito Imobiliário, em princípio, suficiente para saldar os valores devidos aos Titulares dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados nas Datas de Pagamento. Por conta da Subordinação, os Titulares dos CRI Subordinados poderão receber remuneração superior à dos Titulares dos CRI Senior, conforme descrito neste Termo.

Não obstante o exposto no parágrafo acima, os CRI Senior receberão remuneração também inferior àquela paga pelo Devedor do Crédito Imobiliário, conforme o disposto no item 4.1.8.2.1 acima. Assim, ao subscrever os CRI Senior, o investidor estará concordando expressamente com estas condições e não poderá, em momento algum, exigir a equiparação da remuneração dos CRI Seniores à remuneração do Crédito Imobiliário.

- q) 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. A CHB e a Emissora não respondem pelo risco de crédito do Devedor e das garantias.

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.

AS



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.

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

Rio de Janeiro, 21 de maio de 2012.

(assinaturas na próxima página)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

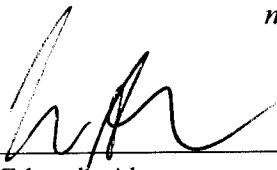
A

B

Página de assinaturas 1 de 3 do Termo de Securitização de Créditos da 8ª e 9ª 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 21 de maio de 2012.


POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de Emissora



Nome: Carlos Eduardo Alves

Cargo: Diretor-Presidente



Nome: Stephan de Sabrit

Cargo: Diretor de Relações com Investidores

(continua na próxima página)

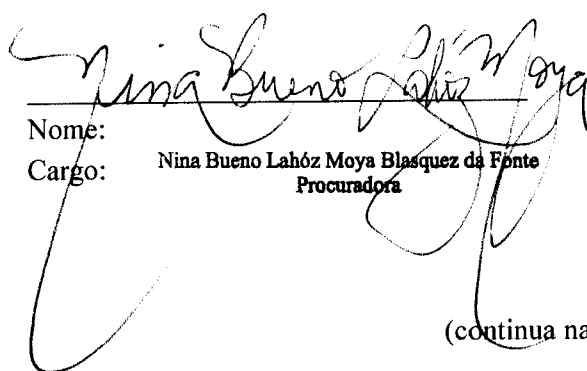

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



Página de assinaturas 2 de 3 do Termo de Securitização de Créditos da 8ª e 9ª 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 21 de maio de 2012.

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

Na qualidade de Agente Fiduciário

	
Nome: _____	Nome: _____
Cargo: Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte Procuradora	Cargo: Marcelo Takeshi Yano de Andrade Procurador

(continua na próxima página)

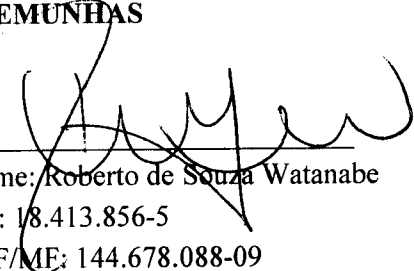
(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



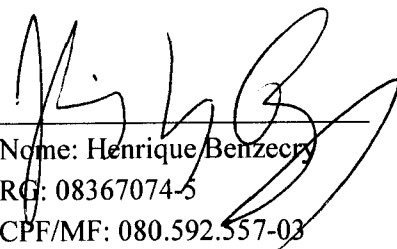
Página de assinaturas 3 de 3 do Termo de Securitização de Créditos da 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 21 de maio de 2012.

TESTEMUNHAS

1.


Nome: Roberto de Souza Watanabe
RG: 18.413.856-5
CPF/MF: 144.678.088-09

2.


Nome: Henrique Benzecry
RG: 08367074-5
CPF/MF: 080.592.557-03

(continua na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos da 8ª e 9ª 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 21 de maio de 2012.

Aviso

As informações contidas neste Anexo I são exclusivamente informativas e meramente indicativas, de modo que não poderão ser imputadas responsabilidades à Emissora em razão do uso dessas informações pelos investidores. A Emissora não se compromete a atualizar as informações aqui descritas e recomenda aos investidores que consultem seus próprios assessores legais e/ou de investimentos no que diz respeito ao tratamento fiscal dado aos CRI.

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 nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme



alterada (“Lei nº 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 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 nº 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 nº 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 nº 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 nº 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.

A

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is stylized and appears to be 'B'. The stamp is partially obscured by the signature.

Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos da 8ª e 9ª 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 21 de maio de 2012.

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ITEM 15
DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 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, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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 8ª e 9ª 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) sobre a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e (ii) que as garantias vinculadas à Emissão ainda não se encontram constituídas, portanto não sendo possível verificar se referidas garantias são suficientes e/ou exequíveis para se quitar o saldo devedor dos CRIs na sua data de emissão, em caso de inadimplência do respectivo devedor, nos termos do artigo 12, inciso IX da Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.


Rio de Janeiro, 21 de maio de 2012.

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

Por:
Cargo:

Por:
Cargo

56



Anexo III ao Termo de Securitização de Créditos da 8ª e 9ª 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 21 de maio de 2012.

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ITEM 15
DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04**

A **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001.86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI - da 8ª e 9ª 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, 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”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 21 de maio de 2012.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:



Anexo IV ao Termo de Securitização de Créditos da 8ª e 9ª 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 21 de maio de 2012.

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 23 DA LEI Nº 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, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Instituição Custodiante da CCI”), neste ato por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) vinculada às 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Securitizadora S.A., declara que, em 21 de maio 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 o Crédito Imobiliário representado pela CCI e suas respectivas garantias, nesta Instituição Custodiante da 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, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.261.588/0001-16, de acordo com a cláusula sexta do Termo de Securitização da 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo certo que referidas séries apresentam lastro na CCI.

Rio de Janeiro, 21 de maio de 2012.

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

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:



58



Anexo V ao Termo de Securitização de Créditos da 8ª e 9ª 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 21 de maio de 2012.

TABELA DE AMORTIZAÇÃO e TABELA DE AMORTIZAÇÃO SUB DOS CRI

Observação: Os valores informados na coluna C representam, em relação aos juros apropriados em cada período, os percentuais pagos (não incorporados) em cada data de pagamento

TABELA DE AMORTIZAÇÃO

n	Data de Pagamento do CRI	Sobretaxa (% a.a.)	% de Amortização do CRI Sênior	% de Pagamento de Juros Remuneratórios
0	21-mai-12	8,00%	0,000000%	0,000000%
1	27-jun-12	8,00%	1,904200%	100,000000%
2	27-jul-12	8,00%	2,023324%	100,000000%
3	27-ago-12	8,00%	2,005129%	100,000000%
4	27-set-12	8,00%	2,016804%	100,000000%
5	27-out-12	8,00%	1,955890%	100,000000%
6	27-nov-12	8,00%	2,008480%	100,000000%
7	27-dez-12	8,00%	2,033734%	100,000000%
8	27-jan-13	8,00%	1,907869%	100,000000%
9	27-fev-13	8,00%	2,011392%	100,000000%
10	27-mar-13	8,00%	1,968486%	100,000000%
11	27-abr-13	8,00%	1,954335%	100,000000%
12	27-mai-13	8,00%	1,985917%	100,000000%
13	27-jun-13	8,00%	1,985723%	100,000000%
14	27-jul-13	8,00%	1,946168%	100,000000%
15	27-ago-13	8,00%	2,000769%	100,000000%
16	27-set-13	8,00%	1,988203%	100,000000%
17	27-out-13	8,00%	1,925205%	100,000000%
18	27-nov-13	8,00%	1,988364%	100,000000%
19	27-dez-13	8,00%	1,984307%	100,000000%
20	27-jan-14	8,00%	1,904996%	100,000000%
21	27-fev-14	8,00%	1,969237%	100,000000%
22	27-mar-14	8,00%	1,905726%	100,000000%
23	27-abr-14	8,00%	1,926011%	100,000000%
24	27-mai-14	8,00%	1,922531%	100,000000%
25	27-jun-14	8,00%	1,941884%	100,000000%
26	27-jul-14	8,00%	1,900021%	100,000000%
27	27-ago-14	8,00%	1,960250%	100,000000%



28	27-set-14	8,00%	1,916065%	100,000000%
29	27-out-14	8,00%	1,929741%	100,000000%
30	27-nov-14	8,00%	1,933398%	100,000000%
31	27-dez-14	8,00%	1,908645%	100,000000%
32	27-jan-15	8,00%	1,894664%	100,000000%
33	27-fev-15	8,00%	1,900999%	100,000000%
34	27-mar-15	8,00%	1,887333%	100,000000%
35	27-abr-15	8,00%	1,893933%	100,000000%
36	27-mai-15	8,00%	1,870208%	100,000000%
37	27-jun-15	8,00%	1,876194%	100,000000%
38	27-jul-15	8,00%	1,889994%	100,000000%
39	27-ago-15	8,00%	1,895284%	100,000000%
40	27-set-15	8,00%	1,857496%	100,000000%
41	27-out-15	8,00%	1,876400%	100,000000%
42	27-nov-15	8,00%	1,873858%	100,000000%
43	27-dez-15	8,00%	1,853443%	100,000000%
44	27-jan-16	8,00%	1,857419%	100,000000%
45	27-fev-16	8,00%	1,841032%	100,000000%
46	27-mar-16	8,00%	1,845591%	100,000000%
47	27-abr-16	8,00%	1,855681%	100,000000%
48	27-mai-16	8,00%	1,840817%	100,000000%
49	27-jun-16	8,00%	1,827387%	100,000000%
50	27-jul-16	8,00%	1,839019%	100,000000%
51	27-ago-16	8,00%	1,833426%	100,000000%
52	27-set-16	8,00%	1,977019%	100,000000%

TOTAL

100,00000%

[Handwritten signature]

[Handwritten arrow pointing to the stamp]

60






TABELA DE AMORTIZAÇÃO SUB


n	Data de Pagamento do CRI	Sobretaxa (% a.a.)	% de Amortização do CRI Subordinado	% de Pagamento de Juros Remuneratórios
0	21-mai-12	15,00%	0,000000%	0,000000%
1	27-jun-12	15,00%	1,249000%	100,000000%
2	27-jul-12	15,00%	1,472279%	100,000000%
3	27-ago-12	15,00%	1,483598%	100,000000%
4	27-set-12	15,00%	1,474958%	100,000000%
5	27-out-12	15,00%	1,443193%	100,000000%
6	27-nov-12	15,00%	1,548909%	100,000000%
7	27-dez-12	15,00%	1,530567%	100,000000%
8	27-jan-13	15,00%	1,409551%	100,000000%
9	27-fev-13	15,00%	1,541044%	100,000000%
10	27-mar-13	15,00%	1,502972%	100,000000%
11	27-abr-13	15,00%	1,447092%	100,000000%
12	27-mai-13	15,00%	1,552343%	100,000000%
13	27-jun-13	15,00%	1,488706%	100,000000%
14	27-jul-13	15,00%	1,454030%	100,000000%
15	27-ago-13	15,00%	1,535709%	100,000000%
16	27-set-13	15,00%	1,484049%	100,000000%
17	27-out-13	15,00%	1,469819%	100,000000%
18	27-nov-13	15,00%	1,537872%	100,000000%
19	27-dez-13	15,00%	1,539026%	100,000000%
20	27-jan-14	15,00%	1,486057%	100,000000%
21	27-fev-14	15,00%	1,492600%	100,000000%
22	27-mar-14	15,00%	1,537500%	100,000000%
23	27-abr-14	15,00%	1,522085%	100,000000%
24	27-mai-14	15,00%	1,523728%	100,000000%
25	27-jun-14	15,00%	1,508623%	100,000000%
26	27-jul-14	15,00%	1,491791%	100,000000%
27	27-ago-14	15,00%	1,537950%	100,000000%
28	27-set-14	15,00%	1,480352%	100,000000%
29	27-out-14	15,00%	1,556039%	100,000000%
30	27-nov-14	15,00%	1,509486%	100,000000%
31	27-dez-14	15,00%	1,527137%	100,000000%
32	27-jan-15	15,00%	1,536824%	100,000000%
33	27-fev-15	15,00%	1,530915%	100,000000%
34	27-mar-15	15,00%	1,540442%	100,000000%
35	27-abr-15	15,00%	1,569867%	100,000000%
36	27-mai-15	15,00%	1,517917%	100,000000%
37	27-jun-15	15,00%	1,513062%	100,000000%
38	27-jul-15	15,00%	1,565454%	100,000000%

39	27-ago-15	15,00%	1,528466%	100,000000%
40	27-set-15	15,00%	1,528546%	100,000000%
41	27-out-15	15,00%	1,568881%	100,000000%
42	27-nov-15	15,00%	1,541979%	100,000000%
43	27-dez-15	15,00%	1,557645%	100,000000%
44	27-jan-16	15,00%	1,553068%	100,000000%
45	27-fev-16	15,00%	1,542916%	100,000000%
46	27-mar-16	15,00%	1,581653%	100,000000%
47	27-abr-16	15,00%	1,570460%	100,000000%
48	27-mai-16	15,00%	1,562041%	100,000000%
49	27-jun-16	15,00%	1,555059%	100,000000%
50	27-jul-16	15,00%	1,560419%	100,000000%
51	27-ago-16	15,00%	1,549137%	100,000000%
52	27-set-16	15,00%	0,988322%	100,000000%
53	27-out-16	15,00%	8,667112%	100,000000%
54	27-nov-16	15,00%	8,644599%	100,000000%
55	27-dez-16	15,00%	4,387152%	100,000000%
TOTAL			100,000000%	

A

62



Anexo VI ao Termo de Securitização de Créditos da 8ª e 9ª 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 21 de maio de 2012.

DESCRIÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

1. DEVEDOR

Razão Social: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

CNPJ/MF: 67.571.414/0001.41

Endereço: Rua Olímpíadas, 205

Complemento: 2º andar, sala 21-A

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP 04551-000

2. CONDIÇÕES DA DÍVIDA

Número da CCI: 1

Série: CHB3

Título: Contrato de Financiamento à Produção de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças, firmado em 21 de maio de 2012

Prazo remanescente: 60 (sessenta) meses

Data do Vencimento: 25 de maio de 2017.

Valor das parcelas (amortização e juros): conforme tabela do item 4 abaixo

Datas dos pagamentos: conforme tabela do item 4 abaixo

Índice de atualização monetária: IGPM/FGV

Forma de reajuste: mensal

Taxa de juros efetiva mensal: 0,948879293%

Taxa de juros efetiva anual: 12%

Juros remuneratórios: 12% a.a. incidentes sobre o saldo devedor atualizado

Juros Moratórios: 1% a.m.

Multa: 2%

Local de pagamento: rede bancária autorizada

Tarifa de Análise de Crédito: R\$ 67.529,54 (sessenta e sete mil, quinhentos e vinte e nove reais e cinquenta e quatro centavos)

Garantias: as Garantidoras constituíram em favor da Emissora, enquanto perdurarem as Obrigações Garantidas, as seguintes garantias fiduciárias (i) alienação fiduciária da totalidade das quotas de que é titular na Sociedade, representativas de 100% (cem por cento) de seu capital social; (ii) cessão



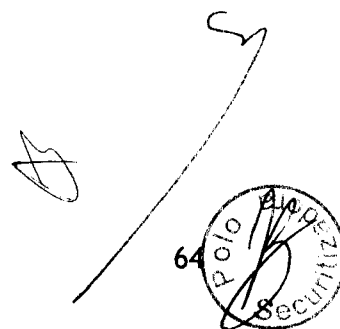
fiduciária de todos os valores pagos pela Sociedade relativos às quotas alienadas, incluindo, exemplificadamente, frutos, dividendos, rendimentos, juros sobre capital próprio, amortização, direito de participação no acervo social, rendas, distribuições e bônus e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, às Garantidoras e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas alienadas; e (iii) todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta de Recebimento, nos termos do Contrato de Garantia.

3. DADOS DO IMÓVEL VINCULADO AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Nome do Empreendimento: Assis Brasil
 Endereço: Avenida Assis Brasil, nº. 4.720
 Bairro: São Sebastião
 Município: Porto Alegre
 UF: Rio Grande do Sul
 Matrícula: 97.237
 Cartório: 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre

4. TABELA DE PAGAMENTOS

N	Data de Pagamento da CCI	Sobretaxa (% a.a.)	% de Amortização do Principal	% de Pagamento de Juros Remuneratórios
0	18-mai-12	12,00%	0,000000%	0,000000%
1	25-jun-12	12,00%	1,666667%	100,000000%
2	25-jul-12	12,00%	1,666667%	100,000000%
3	25-ago-12	12,00%	1,666667%	100,000000%
4	25-set-12	12,00%	1,666667%	100,000000%
5	25-out-12	12,00%	1,666667%	100,000000%
6	25-nov-12	12,00%	1,666667%	100,000000%
7	25-dez-12	12,00%	1,666667%	100,000000%
8	25-jan-13	12,00%	1,666667%	100,000000%
9	25-fev-13	12,00%	1,666667%	100,000000%
10	25-mar-13	12,00%	1,666667%	100,000000%
11	25-abr-13	12,00%	1,666667%	100,000000%
12	25-mai-13	12,00%	1,666667%	100,000000%
13	25-jun-13	12,00%	1,666667%	100,000000%
14	25-jul-13	12,00%	1,666667%	100,000000%
15	25-ago-13	12,00%	1,666667%	100,000000%
16	25-set-13	12,00%	1,666667%	100,000000%
17	25-out-13	12,00%	1,666667%	100,000000%



18	25-nov-13	12,00%	1,666667%	100,000000%
19	25-dez-13	12,00%	1,666667%	100,000000%
20	25-jan-14	12,00%	1,666667%	100,000000%
21	25-fev-14	12,00%	1,666667%	100,000000%
22	25-mar-14	12,00%	1,666667%	100,000000%
23	25-abr-14	12,00%	1,666667%	100,000000%
24	25-mai-14	12,00%	1,666667%	100,000000%
25	25-jun-14	12,00%	1,666667%	100,000000%
26	25-jul-14	12,00%	1,666667%	100,000000%
27	25-ago-14	12,00%	1,666667%	100,000000%
28	25-set-14	12,00%	1,666667%	100,000000%
29	25-out-14	12,00%	1,666667%	100,000000%
30	25-nov-14	12,00%	1,666667%	100,000000%
31	25-dez-14	12,00%	1,666667%	100,000000%
32	25-jan-15	12,00%	1,666667%	100,000000%
33	25-fev-15	12,00%	1,666667%	100,000000%
34	25-mar-15	12,00%	1,666667%	100,000000%
35	25-abr-15	12,00%	1,666667%	100,000000%
36	25-mai-15	12,00%	1,666667%	100,000000%
37	25-jun-15	12,00%	1,666667%	100,000000%
38	25-jul-15	12,00%	1,666667%	100,000000%
39	25-ago-15	12,00%	1,666667%	100,000000%
40	25-set-15	12,00%	1,666667%	100,000000%
41	25-out-15	12,00%	1,666667%	100,000000%
42	25-nov-15	12,00%	1,666667%	100,000000%
43	25-dez-15	12,00%	1,666667%	100,000000%
44	25-jan-16	12,00%	1,666667%	100,000000%
45	25-fev-16	12,00%	1,666667%	100,000000%
46	25-mar-16	12,00%	1,666667%	100,000000%
47	25-abr-16	12,00%	1,666667%	100,000000%
48	25-mai-16	12,00%	1,666667%	100,000000%
49	25-jun-16	12,00%	1,666667%	100,000000%
50	25-jul-16	12,00%	1,666667%	100,000000%
51	25-ago-16	12,00%	1,666667%	100,000000%
52	25-set-16	12,00%	1,666667%	100,000000%
53	25-out-16	12,00%	1,666667%	100,000000%
54	25-nov-16	12,00%	1,666667%	100,000000%
55	25-dez-16	12,00%	1,666667%	100,000000%
56	25-jan-17	12,00%	1,666667%	100,000000%
57	25-fev-17	12,00%	1,666667%	100,000000%
58	25-mar-17	12,00%	1,666667%	100,000000%
59	25-abr-17	12,00%	1,666667%	100,000000%
60	25-mai-17	12,00%	1,666667%	100,000000%

TOTAL

100,00000%

