

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 3ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos (“Termo”):

(a) **POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.261.588/0001-16, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente “Emissora”; e

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo, de acordo com o Artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; e em consonância com a deliberação da Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 1º de novembro de 2011, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme adiante definidos) individualizados nos Anexos VI e VII ao presente e a correspondente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA I - DAS DEFINIÇÕES

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

“Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários”:

BURITI IMÓVEIS LTDA., sociedade limitada com sede no Município de Redenção, Estado do Pará, na Av. Brasil S/N Q-32, L-20 - Residencial Parque Buritis, CEP 68552-400, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 05.726.886/0001-79.

“Agente Fiduciário”:

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

**“Amortizações
Extraordinárias”**:

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

“Atualização Monetária”:

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

“Banco Liquidante”:

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

“Boletim de Subscrição”:

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

“CCI”:

Cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de Compromissos de Compra e Venda, totalizando 818 (oitocentas e dezoito) CCI, representativas dos Créditos Imobiliários. Cada CCI conta com Garantia Fiduciária, consistente na alienação fiduciária do Imóvel objeto do respectivo Compromisso de Compra e Venda.

“CCI Suspensivas”:

Cada CCI lastreada por direitos creditórios cedidos sob condição suspensiva pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

“Cedentes”:

Os seguintes fundos de investimento, na qualidade de cedentes das CCI à Emissora: (i) POLO ESTRATÉGIA CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob

a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.502.690/0001-01; (ii) POLO EQUINÓCIO CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.822.346/0001-91.

“CETIP”:

A CETIP S.A. - Mercados Organizados, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Líbano, n.º 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

“Compromissos de Compra e Venda”

Compromissos de compra e venda dos Imóveis, celebrados entre os Devedores e a Originadora, originadores dos Direitos Creditórios.

“Condições Precedentes”:

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

“Conta Fiduciária”:

A conta corrente n.º 32.122/2, de titularidade da Emissora, segregada em benefício do Patrimônio Separado, mantida no Banco Bradesco S.A. (n.º 237), agência n.º 2.373-6, a qual será destinada ao (i) recebimento dos recursos referentes aos pagamentos dos Créditos Imobiliários realizados pelos Devedores e (ii) pagamento das amortizações periódicas dos CRI.

“Contrato de Cessão”:

O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* celebrado entre os Cedentes e a Emissora em 25 de novembro de 2011, por meio do qual os Cedentes cederam à Emissora os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

“Contrato de Distribuição”:

O *“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação, da 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora*

S.A.”, celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora em 25 de novembro de 2011, por meio do qual o Coordenador Líder foi contratado para coordenar a distribuição pública dos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

“Coobrigada”

BURITI IMÓVEIS LTDA., sociedade limitada com sede no Município de Redenção, Estado do Pará, na Av. Brasil S/N Q-32, L-20 - Residencial Parque Buritis, CEP 68552-400, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 05.726.886/0001-79.

“Coordenador Líder”:

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

“Créditos Imobiliários”:

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

“Créditos Imobiliários Inadimplidos”:

Os Créditos Imobiliários decorrentes de um Compromisso de Compra e Venda que possua uma ou mais parcelas inadimplentes por período igual ou superior a 90 (noventa) dias contados da respectiva data de vencimento.

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários, títulos de crédito nominativo, de livre negociação, lastreados nos Créditos Imobiliários, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei n.º 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517 de

29 de junho de 1998 e a Instrução CVM n.º 414/04.

- “CVM”:** A Comissão de Valores Mobiliários.
- “Data de Emissão”:** A data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 25 de novembro de 2011.
- “Data de Pagamento”:** O dia 10 (ou Dia Útil imediatamente subsequente) de cada mês, correspondente à data em que os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários recebidos durante determinado Período Mensal de Apuração serão utilizados na amortização dos CRI e no pagamento dos Juros Remuneratórios, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Por exemplo, se o Período Mensal de Apuração for o mês de fevereiro de 2012, a Data de Pagamento será o dia 10 de fevereiro de 2012.
- “Data de Subscrição”:** A data da efetiva subscrição e integralização dos CRI.
- “Data de Vencimento dos CRI”:** Conforme descrito no item 4.1.7.1 da Cláusula Quarta, abaixo.
- “Data de Vencimento Final”:** A data de vencimento final dos CRI, caso tenha ocorrido a automática prorrogação da Data de Vencimento dos CRI, nos termos do item 4.1.7.2 da Cláusula Quarta, abaixo.
- “Data de Verificação”:** Todo último Dia Útil de cada mês.
- “Devedores”:** Os promitentes compradores dos Imóveis, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda, os quais constituem os devedores e principais pagadores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, que compõem o lastro dos CRI.
- “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 3ª Série da 1ª Emissão da Emissora.

<u>“Emissora”</u> :	A POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.261.588/0001-16.
<u>“Escriturador”</u> :	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Escriturais e Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre L.M.S.E. Empreendimentos Imobiliários Ltda., Buriti Imóveis Ltda., Oliveira Trust Servicer S.A. e Oliveira Trust DTVM S.A., celebrado em 19 de novembro de 2010, conforme aditado, a qual constitui o Anexo VIII deste Termo.
<u>“Eventos de Avaliação”</u> :	Os eventos de avaliação dos CRI descritos no item 4.1.19.1 da Cláusula Quarta, abaixo.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u> :	Os eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI descritos no item 4.1.20.1 da Cláusula Quarta, abaixo.
<u>“Fundo de Reserva”</u> :	O fundo de reserva a ser constituído na Conta Fiduciária, durante o Prazo de Carência, para (i) o pagamento das despesas incorridas com a Oferta Restrita; e (ii) garantir o pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI, enquanto houver CRI em circulação. O Fundo de Reserva deverá ser constituído em regime de caixa, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, até que se atinja o montante fixo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
<u>“Garantias”</u> :	Quando mencionadas em conjunto: a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; b) Garantia Fiduciária, constituída em favor dos Créditos Imobiliários; c) Garantia Fidejussória,

constituída em favor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI pela Coobrigada; d) Fundo de Reserva; e e) CCI Suspensivas.

“Garantia Fidejussória”:

A coobrigação assumida pela Coobrigada e pela Originadora, nos termos da Escritura de Emissão das CCI, consistente na obrigação de pagamento, recompra e/ou permuta dos Créditos Imobiliários Inadimplidos.

“Garantia Fiduciária”:

A alienação fiduciária dos Imóveis objeto dos Compromissos de Compra e Venda, constituída em favor dos Titulares das CCI por meio da Escritura de Emissão das CCI, nos termos da Lei n.º 9.514/97, em garantia do pagamento dos correspondentes Créditos Imobiliários.

“IGP-M/FGV”:

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

“Imóveis”:

São os lotes individuais que compõem os Loteamentos.

“INCC”:

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

“Instituição Custodiante das CCI”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de entidade responsável pela custódia das CCI, bem como pela guarda e conservação de vias originais das Escrituras de Emissão de CCI e de cópias simples dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários.

“Instrução CVM n.º 400/03”:

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

“Instrução CVM n.º 409/04”:

A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.

- “Instrução CVM n.º 414/04”**: A Instrução da CVM n.º 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.
- “Instrução CVM n.º 476/09”**: A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos.
- “IPCA/IBGE”**: O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
- “Juros Remuneratórios dos CRI”**: Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, calculados à taxa de 13,3750% (treze inteiros e trezentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.
- “Lei n.º 6.404/76”**: A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
- “Lei n.º 9.514/97”**: A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
- “Lei n.º 10.931/04”**: A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.
- “Loteamentos”**: Loteamento “Residencial Cidade Jardim I” , objeto da matrícula n.º 16.765, folha 150, Livro 2-CJ, registrado em 14 de outubro de 2008; Loteamento “Residencial Cidade Jardim II”, objeto da matrícula n.º 16.767, folha

152, Livro 2-CJ, registrado em 14 de outubro de 2008; Loteamento “Residencial Cidade Jardim III”, objeto da matrícula n.º 16.769, folha 154, Livro 2-CJ, registrado em 14 de outubro de 2008; e Loteamento “Residencial Cidade Jardim IV”, objeto da matrícula n.º 17.311, folha 190, Livro 2-CM, registrado em 25 de novembro de 2009, todos localizados no Município de Parauapebas, Estado do Pará e registrado no Cartório do 2º Ofício.

“Montante Mínimo”

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

“Oferta Restrita”:

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

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”:

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

“Originadora”:

L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede no Município de Marabá, Estado do Pará, na Quadra 04, Folha 31, Lote 04-B, s/n - Bairro Nova Marabá, CEP 68507-560 inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.240.595/0001-27.

“Outros Ativos”:

Os recursos e investimentos mantidos na Conta Fiduciária que não fazem parte do Fundo de Reserva.

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) pela Conta Fiduciária, e (iii) pelas Garantias, todos vinculados aos CRI, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei n.º 9.514/97.

“Período Mensal de

Corresponde ao mês calendário em que os Devedores

- Apuração**”: devem fazer os pagamentos devidos dos Créditos Imobiliários. Por exemplo, o Período Mensal de Apuração para os Créditos Imobiliários devidos em 1º de fevereiro de 2012 será o mês de fevereiro de 2012.
- “Período de Capitalização”**”: Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão e termina na primeira data de incorporação de juros ou Data de Pagamento; e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma data de incorporação de juros ou Data de Pagamento e termina na data de incorporação de juros ou Data de Pagamento subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final.
- “Prazo de Carência”**”: O prazo decorrido entre a Data de Emissão e o primeiro pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI, sendo certo que a primeira Data de Pagamento ocorrerá no dia 10 de fevereiro de 2012.
- “Regime Fiduciário”**”: O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) a Conta Fiduciária, e (iii) as Garantias, os quais são vinculados ao pagamento dos CRI pelo presente Termo, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, isentando tais ativos e direitos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes ao pagamento dos CRI.
- “Remuneração dos CRI”**”: Os Juros Remuneratórios dos CRI e a Atualização Monetária dos CRI.
- “Tabela de Amortização”**”: Tabela constante do Anexo V deste Termo, a qual disponibiliza a taxa de amortização inicialmente prevista para os CRI. A Tabela de Amortização aplicável aos CRI será atualizada de tempos em tempos pela Emissora, em função das Amortizações Extraordinárias, Resgates Antecipados e atrasos que venham a ocorrer para os CRI, devendo a Tabela de Amortização atualizada ser encaminhada ao Agente Fiduciário e cadastrada nos sistemas da CETIP.

“Termo” ou “Termo de Securitização”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.
“Titular de CRI”:	Cada titular de CRI emitido nos termos do presente Termo de Securitização.
“Valor Nominal Unitário”:	O valor nominal unitário dos CRI devidamente atualizado conforme item 4.1.3.1 abaixo.

CLÁUSULA II - DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

CLÁUSULA III - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão têm valor nominal de R\$ 21.195.063,40 (vinte e um milhões, cento e noventa e cinco mil, sessenta e três reais e quarenta centavos), na Data de Emissão.

3.2. As parcelas dos Créditos Imobiliários a serem pagas pelos Devedores, suas respectivas datas de vencimento, a identificação do Imóvel ao qual estão vinculados os Créditos Imobiliários e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas nos Anexos VI e VII a este Termo.

3.3. As CCI que representam os Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma integral e escritural e estão custodiadas pela Instituição Custodiante das CCI, tendo sido devidamente registradas na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.

3.4. Os Créditos Imobiliários têm seu valor principal ajustado pelo IGP-M/FGV, atualizados nos termos dos respectivos Compromissos de Compra e Venda.

3.5. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI foram transferidos à Emissora pelos Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão. A transferência das CCI para a Emissora foi efetivada por meio de negociação na CETIP.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará aos Cedentes, quando do atendimento das Condições Precedentes, o valor correspondente a R\$ 21.195.063,40 (vinte e um milhões, cento e noventa e cinco mil, e sessenta e três reais e quarenta centavos), nos termos do item 2.1.1 “i” do Contrato de Cessão.

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

CLÁUSULA IV - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI que integram a 3ª Série da 1ª Emissão, com as características descritas a seguir.

4.1.1. Quantidade de CRI

4.1.1.1. Serão emitidos 70 (setenta) CRI.

4.1.1.2. Sem prejuízo do disposto no item 4.1.1.1 acima, caso não seja colocada a totalidade dos CRI objeto desta Oferta Restrita, a quantidade de CRI objeto da presente Emissão poderá ser reduzida, mediante o cancelamento dos CRI não colocados, nos termos dos itens 5.6 e 5.8 abaixo.

4.1.2. Valor Global da Série

4.1.2.1. A 3ª Série da 1ª Emissão terá valor total de R\$ 21.195.063,40 (vinte e um milhões, cento e noventa e cinco mil, sessenta e três reais e quarenta 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 R\$ 302.786,62 (trezentos e dois mil, setecentos e oitenta e seis reais e sessenta e dois centavos) por CRI, na Data de Emissão.

4.1.3.2. O Valor Nominal Unitário do CRI será atualizado anualmente no dia 10 do mês de dezembro (“Data de Aniversário”), a partir da Data de Emissão, com base na variação acumulada do IGP-M/FGV, conforme fórmula a seguir:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde:

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

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

C = Fator da variação acumulada anual do IGP-M/FGV calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

Exclusivamente para a primeira data de aniversário, ou seja, 10 de dezembro de 2011:

$$C = 1$$

Para as demais data de aniversário:

$$C = 1 \left(\frac{NI_k}{NI_j} \right)$$

Onde:

NI_k = Número índice do IGP-M/FGV do mês de novembro do ano corrente;

NI_j = Número índice do IGP-M/FGV do mês de novembro do ano precedente;

Exclusivamente para fins de apuração do Preço de Subscrição ou valor a ser pago nas hipóteses de Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária Total, nos termos previstos na Cláusula Décima Quinta abaixo, o Valor Nominal Unitário atualizado será calculado da seguinte forma:

$$VPa = \sum_{j=1}^n \left(\frac{VPbj}{(1+i)^{\frac{nj}{252}}} xCMj \right)$$

Onde:

Vpa = Valor nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VPbj = Valor Nominal, na Data de Emissão, das “j” parcelas vincendas dos CRI, conforme cronograma apresentado no axexo V a este Termo;

i = 13,3750% (treze inteiros e trezentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano;

nj = Número de dias entre a data do cálculo e a data programada para vencimento da parcela “j” vincenda, conforme cronograma apresentado no axexo V a este Termo;

CMj = Fator da variação acumulada do IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula a seguir:

Para qualquer data de atualização, as parcelas do CRI com vencimento anterior ao mês da 1ª, 2ª ou próxima Data de Aniversário, exclusive:

$$CMj = 1$$

NI_k = Número índice do IGP-M/FGV do segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data do cálculo.

NI₀ = Número índice do IGP-M/FGV do mês de novembro de 2011;

Para qualquer data de atualização, as parcelas do CRI com vencimento em datas posteriores ao mês da próxima Data de Aniversário, inclusive:

$$CM_j = \left(\frac{NI_k}{NI_0} \right)$$

Onde:

NI_k = Número índice do IGP-M/FGV do primeiro mês imediatamente anterior ao mês da Data do cálculo.

NI_0 = Número índice do IGP-M/FGV do mês de novembro de 2011;

4.1.4. Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI será o dia 25 de novembro de 2011. O local de emissão é a Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sede da Emissora.

4.1.5. Forma

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

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.1.6.1. Os CRI serão integralizados à vista, na Data de Subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, observado o disposto no item 4.1.3.

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

4.1.7. Prazo e Vencimento

4.1.7.1. Os CRI terão prazo legal de amortização de 84 (oitenta e quatro) meses, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 10 de novembro de 2018 (“Data de Vencimento do CRI”).

4.1.7.2 Caso, na Data de Vencimento dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI não tenha sido amortizado na sua integralidade em decorrência do não pagamento dos Créditos Imobiliários, a Data de Vencimento dos CRI será prorrogada até 10 de novembro de 2020 (“Data de Vencimento Final”), independentemente de deliberação específica pelos Titulares de CRI, quando, na ocorrência de saldo não amortizado dos CRI, estes serão considerados vencidos e não pagos. A alteração da Data de Vencimento dos CRI, bem como de eventuais pagamentos, serão ratificados em aditamento ao Termo de Securitização, ficando a Emissora desde já autorizada pelos subscritores e/ou Titulares de CRI a praticar todos os atos necessários para efetivação desta prorrogação.

4.1.8. Pagamento

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

- (i) com periodicidade mensal, nas Datas de Pagamento, sendo o primeiro pagamento em 10 de fevereiro de 2012 e as demais conforme datas definidas na Tabela de Amortização; e
- (ii) Os Juros Remuneratórios dos CRI incorridos e não pagos durante o Prazo de Carência serão incorporados ao respectivo Valor Nominal dos CRI no dia 10 dos meses de dezembro de 2011 e janeiro de 2012, respectivamente.

4.1.8.2. A Remuneração dos CRI compreenderá os Juros Remuneratórios dos CRI incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, de acordo com o item 4.1.3.2 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização a partir de 10 de fevereiro de 2012, inclusive. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI, conforme definida na Cláusula Primeira, será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

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

$$FatordeJuros = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right) \right]^{\frac{dup}{252}} \right\}$$

Onde:

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

dup = Número de dias úteis entre a Data de Emissão, ou data de incorporação de juros imediatamente anterior, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo dup um número inteiro.

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

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

Onde:

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

VNa = Valor Nominal Unitário devidamente atualizado, conforme definição no item 4.1.3.2. acima;

TA = Taxa de amortização dos CRI, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela de Amortização vigente, observado o disposto no item 4.1.8.4;

J = conforme definição no item 4.1.8.2. acima.

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

4.1.9. Prazo de Carência

4.1.9.1. Os CRI terão prazo de carência entre a Data de Emissão e a data do primeiro pagamento, sendo certo que a primeira Data de Pagamento será o dia 10 de fevereiro de 2012.

4.1.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos

4.1.10.1 Todos os recursos oriundos dos pagamentos pelos Devedores dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de pré-pagamentos, serão aplicados de acordo com a ordem estabelecida a seguir (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento de todos os itens anteriores:

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

4.1.10.2 Caso, na Data de Vencimento dos CRI, o Valor Nominal Unitário ainda não tenha sido totalmente amortizado, a Data de Vencimento dos CRI será prorrogada automaticamente para a Data de Vencimento Final, nos termos do item 4.1.7.2 acima.

4.1.10.3 Caso, até a Data de Vencimento dos CRI, o Valor Nominal Unitário já tenha sido totalmente amortizado e ainda existam recursos oriundos dos pagamentos pelos Devedores dos Créditos Imobiliários, tais recursos serão direcionados aos Titulares de CRI.

4.1.11. Multa e Juros Moratórios

4.1.11.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, tendo havido adimplemento pelos Devedores dos respectivos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sujeitos a (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.

4.1.11.2. Os encargos de que trata o item 4.1.11 acima não serão devidos pela Emissora caso a impontualidade decorra do não pagamento pelos Devedores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sem prejuízo da execução das Garantias.

4.1.12. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

4.1.12.1. Sem prejuízo do aqui disposto, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até aData de Vencimento dos CRI.

4.1.13. Local de Pagamento

4.1.13.1. 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 referidaData de Pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do referido Titular dos CRI na sede da Emissora.

4.1.14. Prorrogação dos Prazos

4.1.14.1. 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.

4.1.15. Regime Fiduciário

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

4.1.16. Garantias

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

- a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado;
- b) Garantia Fiduciária - Os Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos respectivos Imóveis, constituída na forma prevista na Lei n.º 9.514/97, conforme individualizados no Anexo VII. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Emissora, estando as correspondentes CCI devidamente averbadas nas respectivas matrículas dos Imóveis, implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor;
- c) Garantia Fidejussória - Os Créditos Imobiliários são garantidos pela coobrigação assumida pela Originadora e pela Coobrigada em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI. Em razão da Garantia Fidejussória assumida nos termos da Escritura de Emissão das CCI, a Originadora e/ou a Coobrigada deverá (i) pagar, utilizando-se prioritariamente dos pagamentos realizados pelos Devedores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI Suspensivas; e/ou (ii) recomprar e/ou permutar os Créditos Imobiliários Inadimplidos. Na hipótese de permuta dos Créditos Imobiliários Inadimplidos, isto se processará por intermédio da cessão de CCI cedidas sob condição suspensiva, nos termos e procedimentos estabelecidos na Escritura de Emissão das CCI. Na Data de Emissão, existem 718 (setecentas e dezoito) CCI Suspensivas cedidas sob condição suspensiva aos titulares das CCI;
- d) Fundo de Reserva.

4.1.16.3. Durante o Período de Carência, a Emissora constituirá na Conta Fiduciária o Fundo de Reserva, no montante fixo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), o qual deverá ser mantido enquanto houver CRI em circulação.

4.1.16.3.1. O Fundo de Reserva deverá ser utilizado para (i) o pagamento das despesas incorridas com a Oferta Restrita; e (ii) a garantia de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI.

4.1.16.3.2. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva, bem como os Outros Ativos mantidos na Conta Fiduciária, deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito, observado que todos os tributos devidos pela Emissora, apurados com base nos resultados das aplicações financeiras aqui previstas, serão pagos com recursos excedentes do Fundo de Reserva.

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

4.1.17. Conta Fiduciária

4.1.17.1. A Emissora receberá na Conta Fiduciária os créditos dos recursos referentes às parcelas dos Créditos Imobiliários recebidas no Período Mensal de Apuração, os quais serão utilizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme disposto no item 4.1.10.1 acima.

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

- (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional;
- (ii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil;
- (iii) operações compromissadas com lastro nos títulos descritos em (i) e (ii) acima;
- (iv) certificados e recibos de depósito bancário e títulos de renda fixa de emissão (a) do Itaú Unibanco S.A., (b) do Banco Itaú BBA S.A., (c) do Banco Bradesco S.A., (d) do Banco Bradesco BBI S.A., ou (e) de outra instituição financeira de primeira linha, a critério da Emissora; e
- (v) cotas de fundos de investimento das classes renda fixa e referenciado DI, administrados (a) pelo Itaú Unibanco S.A., (b) pelo Banco Itaú BBA S.A., (c) pelo Banco Itaúcard S.A., (d) pelo Banco Bradesco S.A., (e) pelo Banco Bradesco BBI S.A., (f) pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (g) pelas demais empresas relacionadas do grupo econômico do Itaú Unibanco S.A. ou do Banco Bradesco S.A., ou (h) por outra instituição financeira de primeira linha, a critério da Emissora.

4.1.17.3. Todos os tributos devidos pela Emissora, apurados com base nos resultados das aplicações financeiras previstas no item 4.1.17.2 acima, serão pagos com recursos do Patrimônio Separado.

4.1.18. Destinação dos Recursos

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

4.1.19. Eventos de Avaliação dos CRI

4.1.19.1. A declaração de qualquer evento de avaliação nas CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, será considerada um Evento de Avaliação dos CRI.

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

4.1.20. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

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

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

- (c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário;
- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, na hipótese da existência de Outros Ativos suficientes para o pagamento destas obrigações pecuniárias, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- (e) existência de saldo não amortizado dos CRI após a Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de sua automática prorrogação, nos termos do item 4.1.7.2 acima.

4.1.20.2. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, assembleias gerais de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da assembleia geral nos termos da primeira convocação.

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

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

4.1.21. Publicidade

4.1.21.1. 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.

4.1.21.2. 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.

4.1.22. Desdobramento dos CRI

4.1.22.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM n.º 414/04, a Emissora poderá, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRI em certificados de valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- a) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- b) que não tenha ocorrido qualquer inadimplemento financeiro da Emissora perante os Titulares de CRI;
- c) que tal desdobramento seja aprovado em assembleia geral pelos Titulares de CRI em circulação; e
- d) que a presente Emissão passe a ser objeto de classificação de risco por agência de classificação de risco, a ser atualizada a cada período de 3 (três) meses, contados da data em que ocorrer o desdobramento.

4.1.23. Classificação de Risco

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

4.1.23.2. Sem prejuízo do disposto no item anterior, na hipótese de desdobramento dos CRI que resulte em títulos com valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), os CRI passarão a ser objeto de classificação de risco, nos termos do subitem “d” do item 4.1.22 acima.

CLÁUSULA V - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita em conformidade com a Instrução CVM n.º 414/04 e a Instrução CVM n.º 476/09, sendo a Oferta Restrita automaticamente

dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM n.º 476/09.

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

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

5.1.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer ao Coordenador Líder:

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

a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e

b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476/09; e

(ii) toda a documentação necessária para a realização do cadastro dos subscritores pelo Coordenador Líder, nos termos exigidos pela CVM.

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

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

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

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

5.6. Caso, ao final do Prazo de Colocação, seja verificado que, no mínimo, 35 (trinta e cinco) CRI, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 10.597.531,70 (dez milhões, quinhentos e noventa e sete mil, quinhentos e trinta e um reais e trinta e setenta centavos), tenham sido subscritos e integralizados (“Montante Mínimo”), a Oferta Restrita poderá ser encerrada, com o cancelamento dos CRI não colocados.

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

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

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

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

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

CLÁUSULA VI - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, Emissora institui o Regime Fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) a Conta Fiduciária, e (iii) as Garantias vinculadas ao presente Termo, nos termos da declaração da Instituição Custodiante das CCI, constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

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

6.2. Os Créditos Imobiliários sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97.

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

6.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514/97.

CLÁUSULA VII - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

7.1.1. A contratação do Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários para administração e cobrança dos Créditos Imobiliários não exime a Emissora das responsabilidades decorrentes da administração do Patrimônio Separado.

7.2. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM n.º 414/04, a Emissora declara que:

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

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

CLÁUSULA VIII - DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora neste ato declara 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 legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

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

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

8.2. A Emissora neste ato obriga-se a:

- (i) celebrar e registrar perante os órgãos competentes de todos os instrumentos relativos à emissão das CCI e à emissão dos CRI, incluindo aqueles relativos à constituição e formalização das Garantias até a data de integralização dos CRI;
- (ii) informar ao Agente Fiduciário, imediatamente após tomar conhecimento, qualquer dos eventos elencados no item 4.1.20.1 e 4.1.21.1;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM, bem como informações pertinentes à Instrução CVM n.º 476/09 e à Instrução CVM n.º 414/04, suas alterações e aditamentos; e
- (iv) elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI, e enviá-lo ao Agente Fiduciário, confirmando a manutenção da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, bem como a eventual substituição ou pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Os referidos relatórios mensais deverão ter como data-base a Data de Verificação, deverão ser preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente à Data de Verificação, e deverão conter as seguintes informações:
 - a) Valor recebido dos Devedores ou da Originadora no mês de referência;
 - b) Valor do saldo a pagar pelos Devedores ou pela Originadora na Data de Verificação;
 - c) Saldo devedor dos CRI na Data de Verificação;
 - d) Valor pago aos Titulares de CRI no mês de referência;
 - e) Valor e discriminação dos demais pagamentos do Patrimônio Separado no mês de referência;
 - f) Valor do saldo da Conta Fiduciária na Data de Verificação; e
 - g) Valor do saldo do Fundo de Reserva na Data de Verificação.

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 que:

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

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

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) renunciar à função de agente fiduciário da Emissão, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vi) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções;
- (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (viii) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro do presente Termo e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (ix) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (x) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI, se for o caso;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário e desde que de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;

- (xiii) examinar a alteração do estatuto da Emissora que objetive mudar o objeto da Emissora, cumprindo-lhe ou convocar a assembleia geral de Titulares de CRI para deliberar acerca de matéria, ou aprovar, nos termos do § 2º, artigo 57, da Lei n.º 6.404/76, a alteração proposta;
- (xiv) convocar, quando necessário, a assembleia geral de Titulares de CRI mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos veículos de comunicação referidos no presente Termo, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (xv) comparecer à assembleia geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvi) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º alínea “b” da Lei n.º 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - a) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - b) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período;
 - c) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - d) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
 - e) resgate, amortização, conversão e pagamento de juros dos CRI realizado no período, conforme aplicável, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
 - f) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio desta Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - 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 "xiii" aos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
 - a) na sede da Emissora;
 - b) no seu escritório, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca;
 - c) na CVM;
 - d) nas Bolsas de Valores, na CBLC e/ou na CETIP quando e se for o caso; e
 - e) na sede do Coordenador Líder.
- (xviii) publicar, às expensas do Patrimônio Separado, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra a sua disposição nos locais indicados no inciso "xiv" acima;
- (xix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora e CETIP;
- (xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do presente Termo de Securitização, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer; e
- (xxi) notificar os Titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas no presente Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada: à CVM e à CETIP.

9.5. Pelo exercício de suas atribuições na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, a seguinte remuneração: (i) uma parcela de implantação de R\$ 6.000,00, (seis mil reais), a ser paga no 20º (vigésimo) Dia Útil após a celebração do presente Termo, e (ii) uma remuneração periódica de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por semestre, sendo a primeira parcela semestral a ser paga no 20º (vigésimo) Dia Útil após a celebração do presente Termo, e as demais a cada 6 (seis) meses.

9.5.1. A remuneração prevista no item 9.5 acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora, remuneração essa que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

9.5.2. O valor das parcelas semestrais descritas no item 9.5. acima será atualizado anualmente pela variação do IGP-M/FGV, a partir da Data de Emissão, até a data do respectivo pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.5.3. A remuneração prevista no item 9.5 acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

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

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

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

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

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

9.9.1. No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos 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 dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRIs desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos 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 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 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral; ou
- b) por deliberação de maioria simples em assembleia geral 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 detentores de CRI.

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

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

10.4. A assembleia geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (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.

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

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

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

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

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

10.11. As alterações relativas (i) às Datas de Pagamento, de principal e juros, dos CRI; (ii) à Remuneração dos CRI, (iii) ao prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Avaliação; (vi) procedimentos para a excussão das Garantias e/ou (vii) quoruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

10.12. A destituição ou renúncia: (i) do Agente Fiduciário; (ii) da Instituição Custodiante; (iii) do Escriturador; (iv) do Banco Liquidante; ou (v) de quaisquer outros prestadores de serviços da presente Emissão (“Prestadores de Serviço”) será realizada nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços, ficando a nomeação do novo prestador condicionada à prévia aprovação, seja em primeira convocação da assembleia geral ou 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 dos 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 4.1.20 acima, em caso de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, assembleia geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário.

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

11.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários 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 os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (i) esgotar todos os recursos judiciais e

extrajudiciais para a realização dos créditos e Garantias oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA XII - DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade

a) do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a remuneração anual do Agente Fiduciário, remunerações do Escriturador, Banco Liquidante e Coordenador Líder;
- (ii) as despesas oriundas da eventual contratação de agência de classificação de risco, elaboração e manutenção da classificação;
- (iii) as despesas oriunda da contratação do Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários, as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (iv) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (vi) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI e sobre as aplicações financeiras a serem realizadas com os recursos do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo; e
- (vii) Despesas com transações e lançamentos realizadas na CETIP referentes às CCI e aos CRI, 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 dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação dos CRI;
- (ii) pagamento de tributos que venham a incidir sobre a distribuição dos seus rendimentos, conforme legislação aplicável; e
- (iii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os seus direitos e obrigações.

CLÁUSULA XIII - DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

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

CLÁUSULA XIV - DAS COMUNICAÇÕES

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

Para a Emissora:

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 22440-033 - Rio de Janeiro/RJ

At.: Sr. Stephan de Sabrit

Telefone: (21) 3205-9849

Fac-símile: (21) 3205-9899

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

Para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

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

CEP 22640-100 - Rio de Janeiro/RJ

At.: Sr. Gustavo Dezouart

Tel.: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514- 0099

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

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

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

15.1. A Emissora, na ocorrência (i) de pré-pagamentos parciais ou totais dos Créditos Imobiliários; e (ii) resolução parcial da cessão dos Créditos Imobiliários, e caso não ocorra uma alteração na Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme disposto no item 4.1.10 acima, deverá promover Amortizações Extraordinárias do Valor Nominal Unitário dos CRI.

15.2. Na hipótese de Amortização Extraordinária, os valores recebidos em razão de pré-pagamentos ou da resolução parcial da cessão dos Créditos Imobiliários serão aplicados em observância à Ordem de Prioridade de Pagamentos, estabelecida no item 4.1.10.

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

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

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

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

- a) a Emissora deverá comunicar a Oferta de Resgate Antecipado por meio de publicação de anúncio publicado nos termos do item 4.1.21 acima, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (i) o valor de eventual desconto ou prêmio de resgate; (ii) a data efetiva para o

resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados; e (iii) demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI;

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

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

CLÁUSULA XVI - DOS RISCOS

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

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis n.ºs 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;
- c) Risco de crédito dos Devedores: o risco de crédito desta Emissão encontra-se concentrado nos Devedores e, desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade dos Devedores de cumprir com suas obrigações previstas nos Compromissos de Compra e Venda. O descumprimento, pelos Devedores, da obrigação de pagar as parcelas devidas em razão dos Compromissos de Compra e Venda poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI;
- d) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- e) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

- f) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária parcial ou total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- g) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária parcial ou total ou resgate antecipado dos CRI, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- h) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- i) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- j) Risco da não notificação dos Devedores: uma vez que os procedimentos de arrecadação dos Direitos Creditórios permanecerão os mesmos da Escritura de Emissão de CCI, os Devedores não serão notificados da cessão dos Direitos Creditórios à Emissora; a não notificação dos Devedores pode dificultar eventuais procedimentos de cobrança dos Direitos Creditórios Inadimplidos e afetar negativamente os rendimentos dos CRI;
- k) Auditoria Legal do Originador e dos Devedores dos Créditos: as Cedentes, quando da aquisição dos Créditos Imobiliários, conduziram processo de auditoria do Originador e dos Devedores, bem como dos imóveis originaram os Créditos Imobiliários, a fim de identificar eventuais irregularidades relacionadas aos Créditos Imobiliários que pudessem afetar sua exigibilidade. Nenhum outro processo de auditoria ou verificação do Originador, dos Devedores ou dos imóveis foi realizada após a referida aquisição dos Créditos Imobiliários. A não ser

quanto ao comportamento da carteira de Créditos Imobiliários após sua aquisição pela Emissora, esta não pode prestar quaisquer declarações ou garantias quanto à situação do Originador, dos Devedores ou dos Imóveis após a aquisição dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes, podendo, portanto, haver outros riscos relacionados ao Originador, aos Devedores e aos imóveis que não sejam de conhecimento da Emissora e que possam afetar o pagamento dos CRI.

- l) Relação Societária entre o Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários e a Originador: o Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários possui participação de controle no capital social do Originador. Esse vínculo pode representar riscos ao desenvolvimento independente das atribuições do Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários e afetar negativamente os rendimentos dos CRI.
- m) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA XVII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

17.3. Todas e quaisquer alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares dos 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, 25 de novembro de 2011.

(assinaturas na próxima página)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Página de assinaturas 1 de 2 do Termo de Securitização de Créditos da 3ª Série 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 25 de novembro de 2011.

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

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 2 do Termo de Securitização de Créditos da 3ª Série 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 25 de novembro de 2011.

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

Por:

Cargo:

Por:

Cargo

TESTEMUNHAS:

Nome: Roberto de Souza Watanabe

CPF/MF: 144.678.088-09

R.G.: 18.413.856-5

Nome: Raquel Rocha

CPF/MF: 103.056.927-47

R.G.: 20.050.717-6

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos da 3ª Série 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 25 de novembro de 2011.

TRATAMENTO FISCAL DOS CRI

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

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

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

5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto.

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

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

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

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

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

Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos da 3ª Série 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 25 de novembro de 2011.

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 3ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos, que (i) verificou, em conjunto com a Emissora, (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; e (ii) verificou a regularidade da constituição das garantias da Emissão, ressalvado o disposto nos Fatores de Risco do Termo de Securitização, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos do artigo 12, inciso IX da Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2011.

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

Por:

Cargo:

Por:

Cargo

Anexo III ao Termo de Securitização de Créditos da 3ª Série 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 25 de novembro de 2011.

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

A ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.500, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.105.360/0001-22, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI - da 3ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2011.

ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo

Anexo IV ao Termo de Securitização de Créditos da 3ª Série 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 25 de novembro de 2011.

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 (“Instituição Custodiante das CCI”), neste ato por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de instituição custodiante de 818 (oitocentas e dezoito) Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), declara que, em 25 de novembro de 2011, procedeu, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, de 01 de agosto de 2004, conforme alterada, o registro do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e suas respectivas garantias, nesta Instituição Custodiante das CCI.

Tal regime fiduciário foi instituído pela **POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.261.588/0001-16, de acordo com a cláusula sexta do Termo de Securitização da 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo certo que a referida série apresenta lastro nas CCI.

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2011.

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

Por:

Cargo:

Por:

Cargo

Anexo V ao Termo de Securitização de Créditos da 3ª Série 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 25 de novembro de 2011.

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

<u>Período</u>	<u>Período Mensal de Apuração</u>	<u>Datas de Pagamento</u>	<u>TA (% de Amortização Acumulada)</u>
0	nov-11	25-nov-11	0,0000%
1	dez-11	10-dez-11	0,0000%
2	jan-12	10-jan-12	0,0000%
3	fev-12	10-fev-12	0,5493%
4	mar-12	10-mar-12	0,7150%
5	abr-12	10-abr-12	0,6771%
6	mai-12	10-mai-12	0,6350%
7	jun-12	10-jun-12	0,6426%
8	jul-12	10-jul-12	0,6593%
9	ago-12	10-ago-12	0,6442%
10	set-12	10-set-12	0,7400%
11	out-12	10-out-12	0,6555%
12	nov-12	10-nov-12	0,7157%
13	dez-12	10-dez-12	0,8294%
14	jan-13	10-jan-13	0,7811%
15	fev-13	10-fev-13	0,7445%
16	mar-13	10-mar-13	0,9557%
17	abr-13	10-abr-13	0,8231%
18	mai-13	10-mai-13	0,8391%
19	jun-13	10-jun-13	0,9072%
20	jul-13	10-jul-13	0,8306%
21	ago-13	10-ago-13	0,8818%
22	set-13	10-set-13	0,9095%
23	out-13	10-out-13	0,8671%
24	nov-13	10-nov-13	0,8757%
25	dez-13	10-dez-13	0,9943%
26	jan-14	10-jan-14	1,0334%
27	fev-14	10-fev-14	1,0428%
28	mar-14	10-mar-14	1,2169%
29	abr-14	10-abr-14	0,9919%
30	mai-14	10-mai-14	1,2153%

31	jun-14	10-jun-14	1,1434%
32	jul-14	10-jul-14	1,1767%
33	ago-14	10-ago-14	1,2554%
34	set-14	10-set-14	1,1911%
35	out-14	10-out-14	1,2232%
36	nov-14	10-nov-14	1,3028%
37	dez-14	10-dez-14	1,2840%
38	jan-15	10-jan-15	1,4571%
39	fev-15	10-fev-15	1,5113%
40	mar-15	10-mar-15	1,7029%
41	abr-15	10-abr-15	1,5474%
42	mai-15	10-mai-15	1,7407%
43	jun-15	10-jun-15	1,6904%
44	jul-15	10-jul-15	1,6972%
45	ago-15	10-ago-15	1,9257%
46	set-15	10-set-15	1,8135%
47	out-15	10-out-15	1,8704%
48	nov-15	10-nov-15	2,0787%
49	dez-15	10-dez-15	1,9927%
50	jan-16	10-jan-16	2,2713%
51	fev-16	10-fev-16	2,3645%
52	mar-16	10-mar-16	2,3976%
53	abr-16	10-abr-16	2,4831%
54	mai-16	10-mai-16	2,6243%
55	jun-16	10-jun-16	2,6249%
56	jul-16	10-jul-16	2,7895%
57	ago-16	10-ago-16	3,0307%
58	set-16	10-set-16	2,9900%
59	out-16	10-out-16	3,2250%
60	nov-16	10-nov-16	3,3164%
61	dez-16	10-dez-16	3,4672%
62	jan-17	10-jan-17	3,8004%
63	fev-17	10-fev-17	3,8993%
64	mar-17	10-mar-17	4,3392%
65	abr-17	10-abr-17	4,4273%
66	mai-17	10-mai-17	4,7832%
67	jun-17	10-jun-17	4,8702%
68	jul-17	10-jul-17	5,3900%
69	ago-17	10-ago-17	5,8621%
70	set-17	10-set-17	6,0813%
71	out-17	10-out-17	6,5582%

72	nov-17	10-nov-17	7,0938%
73	dez-17	10-dez-17	7,7681%
74	jan-18	10-jan-18	8,8651%
75	fev-18	10-fev-18	9,5371%
76	mar-18	10-mar-18	10,8986%
77	abr-18	10-abr-18	12,2200%
78	mai-18	10-mai-18	14,0016%
79	jun-18	10-jun-18	16,4302%
80	jul-18	10-jul-18	19,9463%
81	ago-18	10-ago-18	26,2358%
82	set-18	10-set-18	34,4356%
83	out-18	10-out-18	52,9369%
84	nov-18	10-nov-18	100,0000%

Anexo VI ao Termo de Securitização de Créditos da 3ª Série 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 25 de novembro de 2011.

CARACTERÍSTICAS COMUNS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 1) Situação de Registro: Registrado.
- 2) N.º do assentamento da cessão: cessão via CETIP.
- 3) Imóveis com incorporação? Sim.
- 4) Município / UF / CEP do Imóvel: Parauapebas / Pará / 68.515-000.
- 5) Cartório de Registro de Imóveis: Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis d Parauapebas / PA.
- 6) Atualização Monetária: anual pelo IGP-M/FGV, conforme cláusula segunda do Compromisso de Compra e Venda.
- 7) Taxa de Juros Contratuais: 6,0 % (seis por cento) ao ano, conforme cláusula segunda, alínea 1º do Compromisso de Compra e Venda.
- 8) Garantia (se Alienação Fiduciária ou Fidejussória): Alienação Fiduciária em Garantia.
- 9) Cedente Original dos Créditos Imobiliários & Originadora: LMSE Empreendimentos Imobiliarios Ltda.
- 10) Registro da Constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel: R-2
- 11) Data do Registro da Constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel: 16 de dezembro de 2010.
- 12) Averbação da CCI na Matrícula: AV-1.
- 13) Data da Averbação da CCI na Matrícula: 16 de dezembro de 2010 .
- 14) Se consta previsão de cessão dos Créditos Imobiliários no Compromisso de Compra e Venda: Sim, conforme cláusula vigésima do Compromisso de Compra e Venda.

Anexo VIII ao Termo de Securitização de Créditos da 3ª Série 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 25 de novembro de 2011.

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESCRITURAIS, CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,

BURITI IMÓVEIS LTDA.,

OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.

E

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

EM 19 DE NOVEMBRO DE 2010

ÍNDICE

1.	EMISSÃO DAS CCI	14	
1.1	Objeto	14	
1.2	Características das CCI	16	
2.	CESSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS	24	
2.1	Cessão Incondicional	24	
2.2	Cessão Sob Condição Suspensiva	24	
2.3	Crítérios de Elegibilidade	26	
2.4	Razão de Garantia	28	
2.5	Resolução da Cessão dos Direitos Creditórios	29	
2.6	Preço de Cessão	30	
2.7	Notificação dos Devedores	30	
3.	CONTAS BANCÁRIAS VINCULADAS À EMISSÃO	30	
3.1	Cessão Fiduciária das Contas Vinculadas	31	
3.2	Conta Corrente Centralizadora	31	
3.3	Conta Arrecadadora da Operação	33	
3.4	Conta de Reserva para Amortização	34	
3.6	Investimentos Autorizados	35	
3.7	Destinação e Liberação dos Recursos	35	
3.8	Saldo Residual das Contas Vinculadas	36	
4.	CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	37	
5.	RECOMPRA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS	39	
5.1	Recompra Obrigatória	39	
5.2	Termo de Recompra ou Substituição	41	
5.3	Excussão das Garantias das CCI	41	
6.	DESPESAS	42	
7.	EVENTOS DE AVALIAÇÃO	43	
7.1	Hipóteses de Eventos de Avaliação	44	
7.2	Efeitos dos Eventos de Avaliação	46	
7.3	Reunião de Credores	47	
8.	EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO	47	
9.	MANDATO	50	
10.	OBRIGAÇÕES DAS PARTES	51	
10.1	Obrigações da Emissora e da Coobrigada	52	
10.2	Obrigações do Agente de Cobrança	55	
10.3	Obrigações do Agente Fiscalizador	57	
10.4	Obrigações do Agente de Monitoramento	60	
10.5	Obrigações do Agente de Registro e Custódia	61	
11.	DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES	62	
11.1	Declarações e Garantias da Emissora e da Coobrigada	62	
11.2	Declarações e Garantias da Oliveira Trust	65	
12.	FATORES DE RISCO	66	
13.	DOS HONORÁRIOS DA OLIVEIRA TRUST	67	
15.	DISPOSIÇÕES FINAIS	72	

ANEXO I – DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS INCONDICIONALMENTE

ANEXO II – DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA

ANEXO III - DIREITOS CREDITÓRIOS EM ESTOQUE

ANEXO IV – CRONOGRAMA FÍSICO DAS OBRAS

ANEXO V – NOTIFICAÇÃO AOS DEVEDORES

ANEXO VI – FLUXO ESPERADO DE AMORTIZAÇÃO

ANEXO VII – TERMO DE RECOMPRA OU SUBSTITUIÇÃO

ANEXO VIII – MODELO DE PROCURAÇÃO DA EMISSORA PARA O AGENTE FISCALIZADOR
ANEXO IX – POLÍTICA DE CRÉDITO DA EMISSORA
ANEXO X – TERMO DE LIBERAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
ANEXO XI – DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE DE LOTEAMENTO
ANEXO XII – MODELO DO LAYOUT
ANEXO XIII – ESTIMATIVA DE DESPESAS DA EMISSÃO
ANEXO XIV – SUMÁRIO DE ALTERAÇÕES CONTRATUAIS NOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA
ANEXO XV – PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DO LASTRO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS APÓS A DATA DE EMISSÃO
ANEXO XVI – CERTIDÃO MUNICIPAL DE REGULARIDADE DO LOTEAMENTO
ANEXO XVII – INFORMAÇÕES REFERENTES AOS PRÉ-PAGAMENTOS DE DIREITOS CREDITÓRIOS

Esta seção de Termos e Definições é parte integrante do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Escriturais e Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre L.M.S.E. Empreendimentos Imobiliários Ltda., Buriti Imóveis Ltda., Oliveira Trust Servicer S.A. e Oliveira Trust DTVM S.A., em 19 de novembro de 2010.

TERMOS E DEFINIÇÕES

Os principais termos e expressões utilizados neste Instrumento e iniciados por letra maiúscula estão definidos e devem ser interpretados conforme definidos abaixo, quer estejam escritos no singular ou no plural.

Agente de Administração de Conta Vinculada	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Itáúsa, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 60.701.190/0001-04.
Agência de Classificação de Risco	Agência de classificação de risco de renome, a ser contratada pela Emissora.
Agente de Cobrança	A Coobrigada, ou quem vier a lhe substituir.
Agente de Cobrança Bancária	Caixa Econômica Federal, empresa pública de direito privado, com sede em Brasília-DF, no SBS - Quadra 4, lotes 3 / 4, 18º andar, CEP 70092-900, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04.
Agente Fiscalizador	Oliveira Trust, ou quem vier a lhe substituir.
Agente de Monitoramento	Oliveira Trust, ou quem vier a lhe substituir.
Agente de Obras	SISTEMA PRI Engenharia Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 50.861.616/0001-25, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica n.º 2546, Consolação, 14º, 15º e 16º andares. CEP 01228-200, ou quem vier a lhe substituir.
Agente de Registro e Custódia	Oliveira Trust DTVM S.A., ou quem vier a lhe substituir.
Agente de Verificação do Lastro dos Direitos Creditórios	Audac Serviços Especializados de Cobranças e Atendimento Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 47.679.824/0001-01, com sede em Poá, Estado de São Paulo, na Avenida Deputado Castro de Carvalho n.º 35, CEP 08551-000, ou quem vier a lhe substituir, responsável pela verificação do lastro dos Direitos Creditórios, conforme especificado no Anexo XV à esta Escritura de Emissão.
Assessor Jurídico	Vaz & Oioli Sociedade de Advogados, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, n.º 1329 - 8º andar, conjunto 81, Vila Olimpia, CEP: 04547-005, inscrita no CNPJ/MF n.º 11.799.859/0001-29.
Caixa Econômica Federal	Caixa Econômica Federal, empresa pública de direito privado, com sede em Brasília-DF, no SBS - Quadra 4, lotes 3 / 4, 18º andar, CEP 70092-900, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04.
Câmara Eleita	Significa o Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Candelária n.º 9,

11º andar, Centro, CEP.: 20091-020.

Cartório do 2º Ofício	É o Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Parauapebas – Estado do Pará.
CCI	Cédula de crédito imobiliário, emitidas por meio do presente Instrumento nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
CCI Incondicional	CCI lastreada por Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente.
CCI Suspensiva	CCI lastreada por Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva.
CETIP	CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.105/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Compromissos de Compra e Venda	Compromissos de compra e venda dos Imóveis, celebrados entre os Devedores e a Emissora, originadora dos Direitos Creditórios.
Conta Corrente Centralizadora	É a conta corrente da Caixa Econômica Federal (número-código 104), de nº 702-5, da agência 3024, de titularidade da Emissora, cedida fiduciariamente para os Credores, cujas funções são detalhadas na cláusula 3.2 deste Instrumento.
Conta de Liquidação	É a conta vinculada do Itaú Unibanco S.A. (número-código 341), de nº 89.531-3, da agência 2001, de titularidade da Emissora, cedida fiduciariamente para os Credores, cujas funções são detalhadas na cláusula 3.5 deste Instrumento.
Conta de Reserva para Amortização	É a conta vinculada do Itaú Unibanco S.A. (número-código 341), de nº 89.529-7, da agência 2001, de titularidade da Emissora, cedida fiduciariamente para os Credores, cujas funções são detalhadas na cláusula 3.4 deste Instrumento.
Conta Arrecadadora da Operação	É a conta vinculada do Itaú Unibanco S.A. (número-código 341), de nº 90.338-0, da agência 2001, de titularidade da Emissora, cedida fiduciariamente para os Credores, cujas funções são detalhadas na cláusula 3.3 deste Instrumento.
Contas Vinculadas	São, quando denominadas em conjunto, a Conta Corrente Centralizadora, a Conta Arrecadadora da Operação, a Conta de Reserva de Amortização e a Conta de Liquidação, todas cedidas fiduciariamente para os Credores, nos termos da cláusula 3 deste Instrumento.
Contrato de Prestação de Serviços de Cobrança Bancária	É o contrato de prestação de serviços de cobrança bancária, a ser celebrado entre a Caixa Econômica Federal, a Emissora e o Agente Fiscalizador, que regerá (i) os serviços de cobrança relacionados aos Direitos Creditórios Cedidos e (ii) a forma de movimentação da Conta Corrente Centralizadora.

Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Administração de Conta Vinculada	É o contrato de prestação de serviços bancários a ser celebrado pela Emissora, a Coobrigada, o Agente Fiscalizador, e o Agente de Administração de Conta Vinculada, que regerá a forma de movimentação da Conta Arrecadadora da Operação, da Conta de Reserva para Amortização e da Conta de Liquidação.
Coobrigada	Buriti Imóveis Ltda., sociedade limitada com sede no Município de Redenção, Estado do Pará, na Av. Brasil S/N Q-32, L-20 - Residencial Parque Buritis, CEP 68552-400, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 05.726.886/0001-79.
Credores	São os titulares das CCI. Os Credores poderão ser quaisquer fundos de investimento, bem como demais investidores.
Crítérios de Elegibilidade	Crítérios para elegibilidade dos Direitos Creditórios, nos termos da cláusula 2.3 deste Instrumento.
Datas de Amortização	Conforme o disposto na cláusula 1.2.11.1 deste Instrumento.
Data de Atualização	Data de atualização anual do Saldo Devedor de cada CCI, coincidente à data de reajuste do respectivo Compromisso de Compra e Venda, conforme descrito na cláusula 1.2.9.1 e Anexos I e II deste Instrumento.
Data de Emissão	Conforme o disposto na cláusula 1.2.1.1 deste Instrumento.
Data de Subscrição	Conforme o disposto na cláusula 1.2.1.1 deste Instrumento.
Data de Verificação	Todo último Dia Útil de cada mês, quando o Agente Fiscalizador deverá calcular os índices de inadimplência e recompra de que tratam os incisos (x), (xi), (xii) e (xiii) da cláusula 7.1.1. deste Instrumento.
Devedores	São as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes dos Imóveis e que celebraram Compromissos de Compra e Venda com a Emissora, devedoras dos Direitos Creditórios.
Dia Útil	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Instrumento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
Direitos Creditórios	Todos os direitos creditórios oriundos de cada Compromisso de Compra e Venda, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto na cláusula 1.2.15 deste Instrumento, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos.

Direitos Creditórios Cedidos	São os Direitos Creditórios cedidos aos Credores, por meio da emissão e aquisição das CCI, nos termos deste Instrumento.
Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente	São os Direitos Creditórios cedidos nos termos da cláusula 2.1 deste Instrumento, cuja cessão é final, irrevogável e irrevogável, implicando a transferência para os Credores, em caráter definitivo, de sua plena titularidade.
Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva	São os Direitos Creditórios cedidos nos termos da cláusula 2.2 deste Instrumento, cuja cessão é condicionada.
Direitos Creditórios em Estoque	São os Direitos Creditórios que, embora não existentes na data deste Instrumento, após constituídos e as CCI representativas emitidas, virão a integrar os Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva, nos termos das cláusulas 1.1.4, 1.1.5 e 2.2.2.
Direitos Creditórios Inadimplidos	São os Direitos Creditórios não pagos pelos respectivos Devedores.
Emissão	A emissão de CCI pela Emissora, na Data de Emissão, nos termos da cláusula primeira abaixo.
Emissora	L.M.S.E. Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede no Município de Marabá, Estado do Pará, na Rodovia PA-150, Km 3, S/N, Chácara Rosa - Bairro Nova Marabá, CEP 68500-000 inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.240.595/0001-27.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
Imóveis	São os lotes individuais, de propriedade da Emissora, que compõem os Loteamentos. Os Imóveis terão suas matrículas individualizadas pelo Cartório do 2º Ofício, a partir do desmembramento da matrícula dos Loteamentos, quando (i) da averbação das CCI e do registro da garantia de alienação fiduciária dos Imóveis e (ii) da averbação das CCI e do registro da garantia de alienação fiduciária dos Imóveis representativos dos Direitos Creditórios em Estoque.
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
Instituição Estruturadora	Polo Capital Consultoria Empresarial Ltda., sociedade limitada com sede social na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 204, salas 305 e 306 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF n.º 07.105.250/0001-35.
Instituições Administradoras	Instituição financeira administradora dos fundos de investimento que inicialmente adquirirão as CCI.
Instrumento	Este Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Escriturais e Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre L.M.S.E. Empreendimentos Imobiliários Ltda., Burity Imóveis Ltda., Oliveira Trust Servicer S.A. e Oliveira Trust DTVM S.A., em 19 de novembro de 2010.

Investimentos Autorizados	São os investimentos nos quais o Agente Fiscalizador está autorizado a aplicar o saldo das Contas Vinculadas, definidos na cláusula 3.6 deste Instrumento.
IPCA	Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pela Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro – ANDIMA.
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano.
<i>Layout</i>	É o modelo do <i>layout</i> que a Emissora deve preparar e disponibilizar ao Agente Fiscalizador, com as informações necessárias para a verificação e conciliação das informações de cobranças dos Direitos Creditórios.
Loteamentos	São os seguintes loteamentos, de titularidade da Emissora: Loteamento “Residencial Cidade Jardim I” , objeto da matrícula nº16.765, folha 150, Livro 2-CJ, registrado em 14 de outubro de 2008; Loteamento “Residencial Cidade Jardim II, objeto da matrícula nº16.767, folha 152, Livro 2-CJ, registrado em 14 de outubro de 2008; Loteamento “Residencial Cidade Jardim III”, objeto da matrícula nº16.769, folha 154, Livro 2-CJ, registrado em 14 de outubro de 2008; e Loteamento “Residencial Cidade Jardim IV”, objeto da matrícula nº17.311, folha 190, Livro 2-CM, registrado em 25 de novembro de 2009, todos localizados no Município de Parauapebas, Estado do Pará e registrado no Cartório do 2º Ofício.
Obras	São as obras de construção dos Loteamentos, incluindo sua adaptação às exigências da legislação pertinente municipal.
Oliveira Trust	Oliveira Trust Servicer S.A., sociedade por ações, 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 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 02.150.453/0001-20.
Ordem de Aplicação de Recursos	Tem o significado descrito nos termos da cláusula 3.3.1 deste Instrumento.
Período de Carência	Prazo durante o qual não é realizada amortização das CCI de cada série, prevista na cláusula 1.2.6.1.1 deste Instrumento.
Prazo de Apuração da Penalidade	Prazo previsto na cláusula 10.2.2 deste Instrumento.
Pré-Pagamento	Pagamento de parcela(s) de um Direito Creditório em data anterior a 30 dias da data de vencimento daquela(s) parcela(s), desde que a(s) parcela(s) seja paga com o desconto dos juros pertinente à antecipação.
Preço de Cessão	Tem o significado descrito nos termos da cláusula 2.6.1 deste Instrumento.
Razão de Garantia	Tem o significado descrito nos termos da cláusula 2.4 deste Instrumento.
Recompra	Tem o significado descrito nos termos da cláusula 5.1.2.2 deste

	Instrumento.
Recompra Obrigatória	É a obrigação da Emissora e da Coobrigada, solidariamente, de recomprar Direitos Creditórios, nos termos da cláusula 5.1 deste Instrumento.
Relatório de Acompanhamento de Obras	É o relatório preparado pelo Agente de Obras comparando a evolução das Obras com o previsto no Anexo IV deste Instrumento, a ser disponibilizado pelo Agente de Obras ao Agente Fiscalizador de acordo com o disposto no item (xxii) da cláusula 10.3.1 deste Instrumento.
Reunião de Credores	Reunião de credores realizada nos termos da cláusula 7.3 abaixo.
Saldo Devedor	Saldo devedor não amortizado dos Compromissos de Compra e Venda dos quais os Direitos Creditórios Cedidos são oriundos, calculados com base (i) nas informações de juros remuneratórios, taxas e encargos contratuais constantes no respectivo Compromisso de Compra e Venda, e (ii) no valor e vencimento de cada uma das parcelas informadas nos arquivos remessas ao Agente Fiscalizador, tudo devidamente atualizado de acordo com o disposto na cláusula 1.2 deste Instrumento.
Sobretaxa	13,375% (treze vírgula trezentos e setenta e cinco por cento) ao ano.
Substituição	Tem o significado descrito nos termos da cláusula 5.1.2.2 deste Instrumento.
Taxa de Desconto para Pré-Pagamento	Significa a taxa de desconto de 6% ao ano que será utilizada pelo Agente Fiscalizador para trazer a valor presente as parcelas mensais a vencer dos Direitos Creditórios Cedidos que forem objeto de pré-pagamento.
Termo de Liberação de Alienação Fiduciária	Termo a ser enviado ao Cartório do 2º Ofício, nos termos do modelo constante do Anexo X, quando da liberação da alienação fiduciária de Imóveis.
Valor Mínimo	Tem o significado descrito nos termos da cláusula 1.2.11.1 deste Instrumento.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESCRITURAIIS, CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Escriturais, Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, doravante denominado “Instrumento”,

L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede no Município de Marabá, Estado do Pará, na Rodovia PA-150, Km 3, S/N, Chácara Rosa - Bairro Nova Marabá, CEP 68500-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.240.595/0001-27, neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) infra assinados, doravante denominada “Emissora”;

BURITI IMÓVEIS LTDA., sociedade limitada com sede no Município de Redenção, Estado do Pará, na Av. Brasil S/N Q-32, L-20 - Residencial Parque Buritis, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.726.886/0001-79, neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) infra assinados, doravante denominada “Coobrigada”;

OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., sociedade por ações, 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 02.150.453/0001-20, neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) infra assinados, doravante denominada “Oliveira Trust” ou “Agente Fiscalizador” ou “Agente de Monitoramento”;

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 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, doravante denominada simplesmente “Oliveira Trust DTVM” ou “Agente de Registro e Custódia”;

cada uma das partes também denominada individualmente “Parte”, e conjuntamente “Partes”;

CONSIDERANDO QUE:

- i) a Emissora é uma sociedade que atua na incorporação de imóveis e é a incorporadora dos loteamentos denominados “Residencial Cidade Jardim I”, “Residencial Cidade Jardim II”, “Residencial Cidade Jardim III” e “Residencial Cidade Jardim IV”, localizados no Município de Parauapebas, Estado do Pará (“Loteamentos”);
- ii) a Emissora é titular de Direitos Creditórios contra adquirentes de unidades dos Loteamentos (“Devedores”), que celebraram Compromissos de Compra e Venda;
- iii) a Emissora deseja emitir 1.591 (hum mil, quinhentos e noventa e um) CCI, de acordo com a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, escriturais, garantidas pela alienação fiduciária dos Imóveis, representando os Direitos Creditórios Cedidos e todos os seus acessórios, incluindo garantias outorgadas no âmbito dos Direitos Creditórios, juros, taxas de correção, prêmios de seguros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais;
- iv) os Direitos Creditórios serão cedidos, de forma incondicionada ou sob condição suspensiva, nos termos deste Instrumento, por meio da transferência das CCI aos Credores;
- v) as CCI serão registradas pelo Agente de Registro e Custódia na CETIP; e
- vi) os Credores, ao adquirirem as CCI objeto deste Instrumento, automaticamente aderem a todos os seus termos e condições, concordando com seu inteiro teor, especialmente quanto ao mandato ora outorgado.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Instrumento, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas.

1. EMISSÃO DAS CCI

1.1 Objeto

1.1.1 Pelo presente Instrumento, a Emissora emitirá 1.591 (hum mil, quinhentos e noventa e um) CCI com garantia real, fracionárias, tendo cada uma como lastro os Direitos Creditórios oriundos de um mesmo Compromisso de Compra e Venda, conforme descrito nos Anexos I, II e III deste Instrumento, sendo que cada CCI representa um Compromisso de Compra e Venda.

1.1.2 As CCI serão emitidas em 2 (duas) séries, e dentro de cada série terão exatamente as mesmas características, conforme descrito abaixo, exceto com relação ao (i) seu Saldo Devedor e (ii) ao disposto na cláusula 1.2.6.1.1 deste Instrumento, que será correspondente ao valor dos Direitos Creditórios que cada CCI representa. A tabela a seguir sumariza a Emissão:

Tipo de Direito Creditório	Série	Somatório do Valor Nominal Unitário das CCI na Data de Emissão	Valor dos Direitos Creditórios	Quantidade de CCI	Numeração da CCI:	
					De #:	a #:
D.C. Cedidos Incondicionalmente	1ª	R\$ 1.700.763,32	R\$ 2.872.460,99	60	1	60
D.C. Cedidos Incondicionalmente	2ª	R\$ 18.304.068,68	R\$ 31.215.789,42	793	61	853
Total Cedido Incondicionalmente		R\$ 20.004.832,00	R\$ 34.088.250,41	853		
D.C. Cedidos Sob Condição Suspensiva Direitos Creditórios em Estoque	2ª	R\$ 20.133.140,00	R\$ 34.354.341,94	738	854	1.591
	N/A	R\$ 0,00	R\$ 0,00			
TOTAL GERAL		R\$ 40.137.972,00	R\$ 68.442.592,35	1.591		

1.1.2.1. Os valores demonstrados na tabela constante na cláusula 1.1.2 acima correspondem, na Data de Emissão, ao somatório do valor das parcelas a vencer descontadas pela Sobretaxa. Em qualquer data posterior a Data de Emissão, o Saldo Devedor corresponderá ao valor das parcelas a vencer trazido a valor presente pelos juros remuneratórios constantes no respectivo Compromisso de Compra e Venda, e acrescido do valor das parcelas vencidas e não pagas somadas à eventuais correções, juros, mora e/ou multa de acordo com o estabelecido em cada Compromisso de Compra e Venda e descontados os valores efetivamente pagos que sejam conciliados pelo Agente de Monitoramento na forma dos Compromissos de Compra e Venda.

1.1.3 O nome, qualificação e endereço dos devedores dos Direitos Creditórios encontram-se indicados nos Anexos I, II e III deste Instrumento. Os dados referentes ao credor dos Direitos Creditórios que, no momento de emissão das CCI, corresponde à Emissora, encontram-se descritos no preâmbulo deste Instrumento.

1.1.4 A Emissora, após a assinatura deste Instrumento, averbará a emissão das CCI junto às matrículas individualizadas dos Imóveis constantes ao Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Parauapebas – Estado do Pará (“Cartório do 2º Ofício”), nos termos da cláusula quarta abaixo, bem como tomará quaisquer providências necessárias para o registro de Compromissos de Compra e Venda relativos aos Imóveis que venham a ser celebrados no futuro (“Direitos Creditórios em Estoque”).

1.1.4.1 Após a averbação das CCI, a Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a disponibilizar ao Agente de Registro e Custódia a comprovação das averbações das CCI e dos registros das alienações fiduciárias de cada um dos Imóveis em cada uma das matrículas individualizadas dos Imóveis através de cópias das matrículas emitidas pelo oficial do Cartório do 2º Ofício, emitida por fé pública, nos termos do artigo 3º da Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, bem como parecer do Assessor Jurídico atestando a efetivação dos registros mencionados acima. As certidões e o parecer do Assessor Jurídico serão os documentos pelos quais o Agente de Registro e Custódia terá a comprovação de que a Alienação Fiduciária foi registrada de forma individualizada para todos os Imóveis vinculados a operação.

1.1.4.2 A liquidação das CCI apenas se dará após (i) a disponibilização ao Agente de Registro e Custódia da certidão referida no item 1.1.4.1, (ii) o registro das CCI na CETIP, conforme disposto na cláusula 1.2.4.1, e (iii) a validação e o cadastro de cada CCI nos sistemas de controle das Instituições Administradoras, no prazo estipulado na cláusula 2.6.2.

1.1.5 As CCI representativas de Direitos Creditórios em Estoque, uma vez devidamente emitidas e averbadas nas matrículas dos seus respectivos imóveis, serão registradas em sistema de liquidação e custódia, sendo certo que após a respectiva averbação, ficarão automaticamente sujeitas à cessão sob condição suspensiva de que trata a cláusula 2.2.2 abaixo.

1.1.6 As CCI representativas de Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva são alienadas por meio deste Instrumento à comunhão da totalidade dos Credores sujeitas à mesma condição suspensiva prevista na cláusula 2.2 abaixo.

1.2 Características das CCI

1.2.1 Data de Emissão e Data de Subscrição

1.2.1.1 A Data de Emissão das CCI será 19 de novembro de 2010, enquanto a Data de Subscrição das CCI será a data a partir da qual as CCI serão liquidadas, observado o disposto nas cláusulas 1.1.4, 1.1.4.1, 1.1.4.2 e 1.2.4.1.

1.2.2 Prazo de vencimento

1.2.2.1 O prazo de vencimento será conforme disposto nos Anexos I e II, sendo que a data de vencimento da CCI mais longa da Emissão é 30 de novembro de 2018.

1.2.3 Forma

1.2.3.1 As CCI serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cédulas ou certificados.

1.2.4 Registro e Negociação

1.2.4.1 As CCI serão emitidas e registradas para negociação na CETIP, somente após a comprovação de que (i) as CCI foram averbadas nas matrículas dos imóveis e (ii) a alienação fiduciária dos Imóveis em garantia das CCI foi registrada, nos termos da cláusula 1.1.4.1 acima, sendo certo que (i) a liquidação das CCI será feita dentro do âmbito da CETIP, e (ii) e todos os eventos de juros e amortização se darão fora do âmbito da CETIP.

1.2.4.2 O investidor compromete-se a solicitar o bloqueio junto a CETIP de suas CCI para negociação e encaminhar a tela comprovando tal bloqueio ao Agente Fiscalizador.

1.2.5 Custódia

1.2.5.1 As CCI serão registradas e custodiadas pelo Agente de Registro e de Custódia.

1.2.6 Série e Números

1.2.6.1 A Emissão é realizada em 2 (duas) séries, sendo as CCI da 1ª Série, denominada “LMS1”, numeradas de 1 a 60 e as da 2ª Série, denominada “LMS2”, numeradas de 61 a 1.591.

1.2.6.1.1 As CCI da 1ª Série diferenciam-se das CCI da 2ª Série unicamente com relação ao seu Período de Carência. O Período de Carência das CCI da 1ª Série será até 28 de fevereiro de 2011 e das CCI da 2ª Série será até 31 de maio de 2011.

1.2.7 CCI Fracionária

1.2.7.1 As CCI serão fracionárias, representando parcela do Direito Creditório a elas vinculadas.

1.2.8 *Saldo Devedor Inicial*

1.2.8.1 As CCI terão o Saldo Devedor inicial conforme indicado nos Anexos I e II deste Instrumento.

1.2.9 *Atualização Monetária*

1.2.9.1 O Saldo Devedor das CCI será atualizado monetariamente na forma prevista na Cláusula Segunda dos Compromissos de Compra e Venda, na data que coincida com a data de reajuste da atualização monetária do respectivo Compromisso de Compra e Venda, de acordo com a variação acumulada do IGP-M, a cada período de 12 (doze) meses, a partir do dia 1º do mês de assinatura do respectivo Compromisso de Compra e Venda.

1.2.9.2 Na hipótese de ausência ou indisponibilidade de divulgação do IGP-M, será utilizado como índice de atualização monetária das CCI o INCC. Em caso de ausência ou indisponibilidade de divulgação deste índice, será utilizado outro indexador oficial vinculado ao custo da construção civil definido pela Emissora de comum acordo com os Credores.

1.2.10 *Remuneração*

1.2.10.1 A remuneração das CCI refletirá os juros remuneratórios de 6,00% (seis por cento) ao ano tal qual descrito na Cláusula 2ª dos Compromissos de Compra e Venda, os quais já estão incluídos nos Direitos Creditórios Cedidos, observado o disposto na cláusula 1.1.2.1.

1.2.11. *Amortização e Pagamento da Remuneração das CCI*

1.2.11.1 O pagamento da remuneração e da amortização de principal das CCI será feito após o Período de Carência de cada Série, e será feito nas seguintes datas (“Datas de Amortização”): (i) todo dia 5 (cinco) de cada mês, e (ii) a qualquer dia do mês, após a devida conciliação pelo Agente Fiscalizador, para os casos de pré-pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos, observado que não deverão ser transferidos os valores que representem Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente de 6 (seis) ou mais parcelas de um mesmo Compromisso de Compra e Venda, conforme o disposto no inciso (v) da cláusula 5.1.

1.2.11.1.1. Independente de qualquer disposição em contrário, o produto conciliado da arrecadação oriunda da cobrança dos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente disponível na Conta Arrecadadora da Operação será sempre utilizado, observado a Ordem de Aplicação de Recursos (abaixo definida), para pagamentos dos juros e amortização das CCI Incondicionais. Caso se verifique, no dia 5 (cinco) de cada mês, que os valores existentes na Conta Arrecadadora da Operação, oriundos do pagamento de Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente, não são suficientes para o pagamento das parcelas de juros e amortização das CCI Incondicionais previstas para ocorrer no dia 5 (cinco) de cada mês, deverão ser utilizados os recursos existentes na Conta Arrecadadora da Operação oriundos dos pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva para quitar as parcelas de juros e amortização das CCI Incondicionais. Caso ainda assim faltem recursos para quitar, no dia 5 (cinco) de cada mês, as parcelas de juros e amortização das CCI Incondicionais, deverão ser utilizados os recursos existentes na Conta de Reserva para Amortização para o pagamento das parcelas de juros e amortização das CCI Incondicionais. Nesta hipótese o Agente Fiscalizador fica autorizado a recompor o saldo anteriormente existente na Conta de Reserva para Amortização com recursos existentes na Conta Arrecadadora da Operação oriundos dos pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva, assim que houver recursos para esta recomposição.

1.2.11.1.2. Caso sejam utilizados, na forma do item acima, recursos decorrentes de pagamentos de Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva para o pagamento das parcelas de juros e amortização das CCI Incondicionais, a Emissora se sub-rogará, na forma do artigo 346, inciso (iii) do Código Civil, no direito de recebimento das parcelas dos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente, com todas as multas e encargos, cuja inadimplência foi sanada pelos recursos que existiam na Conta Arrecadadora da Operação advindos do pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva.

1.2.11.1.2. Todos os recursos que porventura entrarem em alguma das Contas Vinculadas, e sejam identificados pelo Agente Fiscalizador como não sendo vinculados à esta Emissão serão devolvidos à Emissora quando o Agente Fiscalizador conseguir confirmar que os recursos não se relacionam à Emissão. Caso alguma CCI representativa de Direito Creditório Cedido Incondicionalmente seja substituída ou recomprada e passe a não mais fazer parte desta Emissão, eventuais pagamentos desses créditos que entrem em algumas das Contas Vinculadas serão igualmente devolvidos à Emissora.

1.2.11.2 O fluxo mensal consolidado esperado e respectivo cronograma de amortizações das CCI relativas aos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente constam no Anexo VI deste Instrumento. Entretanto, o Anexo VI reflete uma expectativa de recebimento dos Direitos Creditórios, não refletindo portanto eventuais pré-pagamentos por parte dos Devedores. Assim, na ocorrência do pré-pagamento por parte dos Devedores dos Direitos Creditórios, caso a Emissora não faça a Substituição (abaixo definida) dos respectivos Direitos Creditórios nos termos da alínea (v) da cláusula 5.1 abaixo, os valores decorrentes deste pré-pagamento deverão ser direcionados para pagamento aos Credores, respeitado o disposto nesta cláusula 1.2.11, observada a Ordem de Aplicação de Recursos (abaixo definida).

1.2.12 Local de Pagamento

1.2.12.1 Os pagamentos a que fazem jus as CCI serão efetuados, após conciliação pelo Agente de Monitoramento, mediante crédito na conta corrente do Credor titular da respectiva CCI. Após a aquisição das CCI e cumprida a formalidade do item 1.2.4.1 ou cessão das mesmas, o Credor deverá encaminhar notificação ao Agente Fiscalizador informando a conta corrente para recebimento dos valores devidos, sob pena de não recebimento dos recursos que lhe são devidos.

1.2.12.2 Ainda neste sentido, em caso de negociação, cada um dos Credores se compromete a dar instruções ao novo titular das CCI para, após cumprida a formalidade do item 1.2.4.1, notificar imediatamente o Agente Fiscalizador a fim de lhe informar quais CCI foram cedidas e transferidas, a nova conta corrente de recebimento dos valores devidos sob pena de não recebimento dos recursos que lhe são devidos.

1.2.12.2.1 Em caso de negociação das CCI, somente após o Agente Fiscalizador receber (i) a notificação prevista na cláusula acima sobre a negociação das CCI e (ii) a tela da CETIP comprovando o bloqueio das CCIs para negociação, é que o Agente Fiscalizador deverá autorizar as transferências de recursos para pagamento aos novos detentores das CCI dos valores devidos das CCI para a conta corrente objeto da última notificação recebida neste sentido.

1.2.12.3 Os Credores eximem desde já de forma irrevogável e irretroatável o Agente Fiscalizador, a Emissora e a Coobrigada de qualquer responsabilidade em decorrência de pagamentos efetuados aos antigos detentores das CCI e não efetuados aos novos detentores das CCI em caso do descumprimento do disposto nesta cláusula pelos Credores.

1.2.13 Garantia Real

1.2.13.1 A totalidade das CCI será emitida com garantia de alienação fiduciária (i) dos Imóveis; (ii) dos direitos de crédito decorrentes do depósito de recursos nas Contas Vinculadas; e (iii) dos Investimentos Autorizados. A alienação fiduciária dos Imóveis será constituída nos termos da cláusula 4 abaixo.

1.2.14 Prorrogação dos prazos

1.2.14.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

1.2.15 Encargos Contratuais

1.2.15.1 De acordo com o disposto no item 7 da cláusula segunda do Compromisso de Compra e Venda, em caso de atraso no pagamento das parcelas, serão cobrados pelo Agente de Cobrança juros moratórios mensais de mercado, correção monetária e multa moratória de mercado. A Emissora se obrigada, em caráter irrevogável e irretroatável, a efetivar a alteração do valor dos Encargos Contratuais dos Direitos Creditórios Cedidos somente após a anuência prévia e expressa dos Credores

1.2.15.2 Em caso de rescisão contratual motivada pelo Devedor, são aplicadas pela Emissora as seguintes penalidades contratuais ao Devedor, conforme disposto na cláusula 16ª do Compromisso de Compra e Venda:

- i) perda da posse precária do lote/terreno pelo Devedor;

- ii) perda da entrada dada pelo Devedor, limitada a 5% (cinco por cento) do valor original total do Compromisso de Compra e Venda, no caso dos Compromissos de Compra e Venda celebrados após 27 de novembro de 2009, inclusive;
- iii) multa compensatória, na data da rescisão contratual, em valor correspondente a:
 - a) 10% (dez por cento) do valor atualizado do Compromisso de Compra e Venda, para os Compromissos de Compra e Venda celebrados após 27 de novembro de 2009, inclusive;
 - b) 2% (dois por cento) do valor atualizado do Compromisso de Compra e Venda, para os Compromissos de Compra e Venda celebrados até 26 de novembro de 2009, inclusive;
- iv) perda de parte do valor das parcelas pagas pelo Devedor, nas seguintes proporções:
 - a) 20% (vinte por cento), para os Compromissos de Compra e Venda celebrados após 27 de novembro de 2009, inclusive;
 - b) 30% (trinta por cento), para os Compromissos de Compra e Venda celebrados até 26 de novembro de 2009, inclusive;
- v) indenização sobre o valor atualizado do Compromisso de Compra e Venda, calculado entre (1) a data de assinatura do Compromisso de Compra e Venda e (2) sua rescisão ou devolução da posse precária à Emissora ou Coobrigada, o que ocorrer por último, nas seguintes proporções:
 - a) 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao mês, para os Compromissos de Compra e Venda celebrados após 27 de novembro de 2009, inclusive; e
 - b) 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento) ao mês, para os Compromissos de Compra e Venda celebrados até 26 de novembro de 2009, inclusive.

1.2.15.2.1 Os titulares das CCI farão jus aos valores indicados neste capítulo, 1.2.15, exceção feita ao item (ii) da cláusula 1.2.15.2, sem prejuízo da Recompra Obrigatória por parte da Emissora e o Coobrigado, conforme previsto neste Instrumento.

1.2.15.2.2 A Emissora será a única responsável por arcar ou reembolsar, quaisquer valores devidos aos Devedores oriundos de rescisão contratual motivada pelo Devedor, conforme o disposto (1) nos subitens (a) e (b) do item (iv) da cláusula 1.2.15.2, e (2) no item (ii) da cláusula 1.2.15.

1.2.16 Condições da Emissão e Custódia

1.2.16.1 O Agente de Registro e de Custódia será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, bem como pela guarda da presente Escritura de Emissão e de cópia simples dos documentos relacionados à Emissão, que deverão ser entregues a esta no ato da assinatura do presente Instrumento.

1.2.16.2 O Agente de Registro e de Custódia não será responsável pela realização dos pagamentos devidos aos Credores, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar, mediante informações que lhe serão fornecidas pelos Credores, nos termos da cláusula 1.2.12 a titularidade das CCI ora emitidas. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelos Credores não gera nenhum ônus ou responsabilidade adicional para o Agente de Registro e Custódia, Emissora e a Coobrigada.

1.2.16.3 Somente após ter ciência e comprovação de que os recursos de liquidação foram depositados na Conta de Liquidação, o Agente de Registro e de Custódia efetuará o depósito das CCI representativas de Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente na conta dos Credores, mantida junto à CETIP. No caso das CCI representativas de Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva, a transferência será feita para a Emissora, em sua conta própria, após o registro das CCI no sistema da CETIP.

1.2.17 Negociação das CCI

1.2.17.1 Sujeito aos termos e condições deste Instrumento, a Emissora cederá aos Credores, e estes adquirirão da Emissora, os Direitos Creditórios ora representados pelas CCI, formalizando-se tal cessão, obrigatoriamente, através do sistema de negociação da CETIP.

1.2.17.2 Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do sistema de negociação da CETIP.

1.2.17.3 Sempre que houver troca de titularidade das CCI, os antigos titulares deverão comunicar ao Agente de Registro e de Custódia a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais dos novos Credores. Para tanto, tendo em vista o bloqueio das CCI previstas no item 1.2.4.2. acima, previamente à negociação das CCI, os titulares das CCI a serem negociadas deverão solicitar o desbloqueio das CCI para o Agente de Registro e Custódia.

1.2.17.3.1. Após a transferência de titularidade, o novo titular das CCI deverá adotar os procedimentos previstos no item 1.2.4.2 acima.

1.2.17.4 Para comunicação ao Agente de Registro e de Custódia e à Emissora a que se refere a cláusula acima, deve-se enviar correspondência ao respectivo endereço indicado neste Instrumento.

1.2.17.5 O não cumprimento do disposto neste item e subitens poderá ensejar erros ou atrasos nos pagamentos devidos pelas CCI, erros ou atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa do Agente de Registro e de Custódia e da Emissora, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

1.2.17.6 A identificação dos Credores poderá ser solicitada pela Emissora ou pelo Agente de Registro e de Custódia mediante solicitação por escrito à CETIP. Caso tal identificação seja realizada pelo Agente de Registro e Custódia, qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gera nenhum ônus ou responsabilidade adicional para o Agente de Registro e de Custódia.

1.2.17.7 A transferência das CCI abrange os Direitos Creditórios, suas garantias e todos os seus direitos e acessórios assegurados à Emissora, na forma do Compromisso de Compra e Venda e deste Instrumento, ficando os Credores, assim, sub-rogados em todos os direitos e acessórios representados pelas CCI.

1.2.17.8 Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora neste Instrumento, o Agente de Registro e de Custódia, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e regulamentos da câmara de custódia e liquidação financeira na qual forem registradas as CCI, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da mencionada solicitação.

1.2.18 Declarações

1.2.18.1 A Emissora se responsabiliza perante os Credores, civil e criminalmente, pelo valor, legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, ausência de vício, correta formalização, suficiência das informações e veracidade dos Direitos Creditórios, representados pelas CCI, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos pela Emissora nos Anexos I, II e III. Na conformidade dos elementos a Emissora declara expressamente, conforme lhes seja aplicável, em cada caso, que:

- i) os Direitos Creditórios e os documentos que os representam não estão sujeitos a qualquer ônus, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, seqüestro, caução ou qualquer outra espécie de constrição, e não possuindo quaisquer débitos tributários ou taxas em aberto, exceto para os eventuais casos que a justiça venha impor esta condição ao Devedor e a Emissora não tenha sido comunicada, até esta data;
- ii) não há qualquer direito ou ação contra a Emissora ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Direitos Creditórios;
- iii) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza relativamente aos Direitos Creditórios ou, ainda que indiretamente, o presente negócio; e

- iv) a presente Emissão é formalizada rigorosamente de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei nº 10.931/04, e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes do presente Instrumento.

1.2.18.2. Observado o prazo para solução estabelecido na cláusula 11.1.2 deste Instrumento, caso haja declarações neste Instrumento inverídicas ou imprecisas, por parte da Emissora, a mesma será penalizada em 2% (dois por cento) sobre o Saldo Devedor das CCI (conforme Anexos I e II deste Instrumento) afetadas por estas declarações, podendo os Credores exigir a substituição ou recompra, a seu exclusivo critério, das CCI e sem prejuízo de indenização ao Credor sobre qualquer outro direito disposto neste Instrumento ou das cominações legais aplicáveis.

2. CESSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

2.1 Cessão Incondicional

2.1.1 A totalidade dos Direitos Creditórios representados pelas CCI da 1ª série e pelas CCI da 2ª série de números 61 a 853, inclusive, são, pelo presente Instrumento, de forma irrevogável e irretroatável, objeto de cessão pela Emissora aos Credores, os quais atendem aos Critérios de Elegibilidade conforme disposto no inciso (vi) da cláusula 11.1.1 na data de celebração deste Instrumento, nos termos dos artigos 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro (“Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente”). Os Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente encontram-se descritos e especificados no Anexo I deste Instrumento.

2.1.2 A cessão dos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente é final, irretroatável e irrevogável, implicando a transferência para os Credores, em caráter definitivo, da plena titularidade dos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente, juntamente com os respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos e aditivos, com observância do disposto na cláusula 1.2.15.2.1 acima.

2.1.3 A Emissora e a Coobrigada são responsáveis em relação à eventual insolvência dos Devedores, isto é, a cessão de Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente aos Credores opera-se com coobrigação, conforme e nos termos previstos da Recompra Obrigatória. A coobrigação da Coobrigada abrange todas as obrigações pecuniárias da Emissora, previstas nos termos e condições deste Instrumento.

2.1.4 A Emissora e a Coobrigada serão co-responsáveis solidariamente (i) pela correta constituição e existência dos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente, nos termos do artigo 295 do Código Civil; e (ii) por eventuais exceções apresentadas pelos Devedores contra a Emissora e a Coobrigada quando da notificação da cessão, nos termos do artigo 294 do Código Civil.

2.1.5 Todos os Compromissos de Compra e Venda relacionados aos Direitos Creditórios Cedidos incluem, na sua Cláusula 20ª, a anuência prévia do Devedor para que a Emissora possa fazer, a qualquer momento, a sub rogação, caução ou cessão do referido Compromisso de Compra e Venda.

2.2 Cessão Sob Condição Suspensiva

2.2.1 Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva

2.2.1.1 A totalidade dos Direitos Creditórios representados pelas CCI da 2ª série de números 854 a 1.591, inclusive, são objeto de cessão por meio do presente Instrumento, de forma irrevogável e irretroatável, pela Emissora aos Credores, os quais atendem aos Critérios de Elegibilidade conforme disposto no inciso (vi) da cláusula 11.1.1 na data de celebração deste Instrumento, nos termos dos artigos 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro, sob condição suspensiva, nos termos dos artigos 121 e seguintes do Código Civil Brasileiro (“Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva”). Os Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva encontram-se descritos e especificados no Anexo II deste Instrumento.

2.2.1.2 A efetivação da cessão pela Emissora aos Credores dos Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva fica condicionada à ocorrência de qualquer dos seguintes eventos:

- i) desenquadramento da Razão de Garantia, conforme a cláusula 2.4 abaixo; ou

ii) vencimento antecipado das CCI representativas de Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente.

2.2.1.2.1 A Emissora promete ceder os Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva quando da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI ou cotas de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - FIDC, cujo lastro sejam os Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente, para integralizar CRI subordinados ou cotas subordinadas de FIDC, que terão suas novas regras estabelecidas por meio dos instrumentos competentes.

2.2.1.2.2 Nas hipóteses previstas no item 2.2.1.2.1 acima, dentre as despesas das emissões de CRI ou cotas de FIDC a Emissora somente se compromete a pagar as despesas com agência classificadora de risco. Todas as demais despesas com as referidas emissões correrão por conta dos Credores.

2.2.1.2.3 Nas hipóteses previstas no item 2.2.1.2.1 acima, a Emissora se compromete a transferir a titularidade das Contas Vinculadas para a securitizadora dos CRI ou o FIDC, representado por sua instituição administradora, conforme o caso.

2.2.1.3 Na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas acima, fato devidamente comunicado pelo Agente Fiscalizador ao Agente de Registro e Custódia, a cessão de CCI representativas de Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva suficiente para cumprir as obrigações advindas da ocorrência de hipóteses da cláusula 2.2.1.2 se tornará final, irrevogável e irretroatável, implicando a transferência para os Credores ou os novos cessionários, conforme o caso, em caráter definitivo, da plena titularidade dos Direitos Creditórios para os quais a condição suspensiva tenha sido atendida, bem como respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, com observância do disposto na cláusula 1.2.15.2.1.

2.2.1.4 A Emissora e a Coobrigada são responsáveis em relação à eventual insolvência dos Devedores, isto é, a cessão de Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente, quando efetivada aos Credores, operar-se-á com coobrigação. A coobrigação da Coobrigada abrange todas as obrigações pecuniárias da Emissora, previstas nos termos e condições deste Instrumento, devendo se operar diariamente, nos termos da cláusula 3.3.1 (iii) abaixo.

2.2.1.5 A Emissora e a Coobrigada serão co-responsáveis solidariamente (i) pela correta constituição e existência dos Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva, nos termos do artigo 295 do Código Civil; e (ii) por eventuais exceções apresentadas pelos Devedores contra a Emissora e a Coobrigada quando da notificação da cessão, nos termos do artigo 294 do Código Civil.

2.2.2 *Direitos Creditórios em Estoque*

2.2.2.1 Os Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva incluem ainda os Direitos Creditórios em Estoque, os quais após emitidas as respectivas CCI, nos termos da cláusula 1.1.4 e 1.1.5 acima, os Direitos Creditórios em Estoque por elas representados ficarão sujeitos às mesmas condições dispostas na cláusula 2.2.1 acima. Os Direitos Creditórios em Estoque, caso existirem, estão elencados no Anexo III deste Instrumento.

2.3 **Critérios de Elegibilidade**

2.3.1 Os Direitos Creditórios Cedidos apresentam as seguintes características, as quais se constituem os Critérios de Elegibilidade para efeitos de nova cessão ora avençada, a serem verificados à época da cessão por amostragem quantitativa, representativa de 10% (dez por cento) do total de Direitos Creditórios Cedidos, pelo Agente Fiscalizador, conforme a cláusula 2.3.2.1 abaixo:

i) a originadora deve ser a Emissora ou a Coobrigada;

ii) o Saldo Devedor não poderá representar mais de 105% (cento e cinco por cento) do valor à vista do Imóvel previsto no respectivo Compromisso de Compra e Venda, não incluídos os juros remuneratórios previstos no respectivo Compromisso de Compra e Venda, sendo que o valor do Imóvel será atualizado anualmente pela variação do IGP-M, na mesma data de atualização do respectivo Compromisso de Compra e Venda;

- iii) o somatório do Saldo Devedor de todos os Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente não poderá representar mais que 60% (sessenta por cento) do somatório do valor à vista de todos os Imóveis relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente e Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva, previsto nos respectivos Compromisso de Compra e Venda, a que os Direitos Creditórios Cedidos dizem respeito, não incluídos os juros previstos nos respectivos Compromisso de Compra e Venda, sendo que o valor do Imóvel será atualizado anualmente pela variação do IGP-M, na mesma data de atualização do respectivo Compromisso de Compra e Venda;
- iv) o Imóvel deverá estar livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus devidamente constituídos, com exceção à alienação fiduciária prevista na cláusula quarta abaixo;
- v) os Compromissos de Compra e Venda relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente devem prever correção monetária de suas parcelas e o indexador previsto no Compromisso de Compra e Venda deve ser o IGP-M, sendo que os juros remuneratórios sobre o indexador referente a todos os Compromissos de Compra e Venda relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente não poderá ser inferior a 6% (seis por cento);
- vi) os Compromissos de Compra e Venda relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva devem prever correção monetária de suas parcelas e o indexador previsto no Compromisso de Compra e Venda deve ser o IGP-M, sendo admitida a cessão, exclusivamente na Data de Emissão, de até 84 (oitenta e quatro) Compromissos de Compra e Venda sem a previsão de correção monetária; adicionalmente, os juros remuneratórios sobre o indexador referente a todos os Compromissos de Compra e Venda relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva não poderá ser inferior a 6% (seis por cento);
- vii) devem prever em seus respectivos Compromissos de Compra e Venda juros moratórios e multa moratória de 2% (dois por cento); e
- viii) não poderá haver no Compromisso de Compra e Venda a possibilidade de conferir desconto (progressivo ou não) de qualquer natureza ao Devedor, salvo os descontos relacionados (i) aos pré-pagamentos, onde a Taxa de Desconto para Pré-Pagamento não poderá ser superior aos juros remuneratórios indicados na cláusula 1.2.10.1, e (ii) à restituição do saldo à vista no caso da rescisão contratual do Compromisso de Compra e Venda, previsto na alínea 5º “(E)” da cláusula 16ª dos Compromissos de Compra e Venda.

2.3.2 Caso, a qualquer momento, o Agente Fiscalizador verifique que um Direito Creditório Cedido não atende aos Critérios de Elegibilidade dispostos acima, poderá notificar a Emissora para que a Emissora ou a Coobrigada efetuem a Recompra Obrigatória dos Direitos Creditórios que não atendam aos Critérios de Elegibilidade, conforme disposto na cláusula quinta abaixo.

2.3.2.1. Para fins de verificação da carteira de Direitos Creditórios Cedidos inicialmente, o Agente Fiscalizador verificou individualmente o enquadramento de 161 (cento e sessenta e um) Compromissos de Compra e Venda aos Critérios de Elegibilidade descritos acima, que representam aproximadamente 10% (dez por cento) dos Direitos Creditórios Cedidos. Com relação aos demais Direitos Creditórios Cedidos não incluídos no procedimento de auditoria, a Emissora desde já declara que tais Direitos Creditórios Cedidos atendem aos Critérios de Elegibilidade conforme estabelecido na cláusula 2.3.1 anterior.

2.3.2.2. A Instituição Estruturadora e a Oliveira Trust, na qualidade de Agente de Registro e Custódia, Agente Fiscalizador e Agente de Monitoramento ficam isentos de qualquer verificação sobre os demais Direitos Creditórios Cedidos a respeito do atendimento aos Critérios de Elegibilidade acima descritos, bastando apenas a declaração da Emissora para que os Credores aceitem que tais Direitos Creditórios atendem aos Critérios de Elegibilidade. O cumprimento dos critérios de elegibilidade será verificado pelo Agente Fiscalizador apenas em caso de cessões de novos Direitos Creditórios para a operação.

2.3.3 Os Direitos Creditórios oriundos dos Compromissos em Estoque ou qualquer outro direito creditório que a Emissora venha a ceder também deverão observar a integralidade dos Critérios de Elegibilidade descritos neste Instrumento, sendo certo que serão aplicados a eles os mesmos conceitos previstos nas cláusulas 2.3.2.1 e 2.3.2.2 quando da respectiva inclusão na carteira de Direitos Creditórios Cedidos.

2.4 Razão de Garantia

2.4.1 Enquanto houver CCI em circulação, deverá ser observada a Razão de Garantia de, no mínimo: 200,00 % (duzentos por cento), a qual representa o resultado, na forma percentual, da razão dos seguintes fatores: (a) somatório do Saldo Devedor de todas as CCI representativas de Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente e de Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva, excetuadas aquelas CCI representativas de Direitos de Crédito Cedidos Incondicionalmente ou Sob Condição Suspensiva cujo pagamento esteja em atraso há mais de 90 (noventa) dias, contados da respectiva data de vencimento de qualquer parcela, e (b) somatório do valor do Saldo Devedor de todas as CCI representativas de Direitos de Crédito Cedidos Incondicionalmente que não estejam vencidos e não pagos há mais de 90 (noventa) dias, contados da respectiva data de vencimento de qualquer parcela.

2.4.1.1 Serão excluídas do cálculo da Razão de Garantia todas as CCI que o Agente de Monitoramento não conseguir efetuar a conciliação bancária na forma prevista no Contrato de Conta Vinculada.

2.4.2 Sem prejuízo da Recompra Obrigatória, caso a Razão de Garantia, a qualquer momento, esteja desenquadrada conforme o disposto na cláusula 2.4.1, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento, deverão ser emitidas pela Emissora novas CCI lastreadas nos Direitos Creditórios em Estoque, que irão figurar como CCI Suspensivas assim que tiverem (i) o Registro de Alienação Fiduciária na matrícula do imóvel; (ii) a averbação da CCI na matrícula do imóvel; (iii) o registro no sistema da CETIP; e (iv) a transferência da CCI para a conta da Emissora na CETIP. Deverão ser emitidas CCI Suspensivas lastreadas em Direitos Creditórios em Estoque quantos bastem para reenquadrar a Razão de Garantia.

2.5 Resolução da Cessão dos Direitos Creditórios

2.5.1 Considerar-se-á resolvida a cessão de um Direito Creditório, operada de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação à Emissora e sem qualquer ônus ou custo para os Credores, nas seguintes hipóteses:

- i) caso não sejam observados os Critérios de Elegibilidade;
- ii) caso o pagamento do Direito Creditório seja recusado, conforme o caso, pelo respectivo devedor por alegação de vícios, defeitos ou inexistência de lastro; ou
- iii) caso o Direito Creditório seja reclamado por terceiro, de forma justificada, em virtude de tal Direito Creditório estar comprovadamente onerado ou gravado previamente à sua aquisição pelos Credores.

2.5.2 Na hipótese de quitação da CCI ou da resolução da cessão, a Emissora deverá encaminhar comprovação da quitação da CCI, ou da resolução da CCI, conforme o caso, bem como assinar em conjunto com o Agente Fiscalizador a emissão de um termo de liberação de alienação fiduciária do imóvel respectivo (“Termo de Liberação de Alienação Fiduciária”), na forma da minuta constante do Anexo X, que será enviado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data desta solicitação, com firma reconhecida, ao Cartório do 2º Ofício. As despesas de cartório e envio deste Termo de Liberação de Alienação Fiduciária correrão por conta da Emissora e serão debitados diretamente pelo Agente Fiscalizador da Conta Arrecadora da Operação.

2.5.3 No caso da resolução de cessão, a liberação das garantias prevista na cláusula anterior estará condicionada à recompra da CCI pelo seu Saldo Devedor devidamente atualizado na forma deste Instrumento.

2.5.4 Ocorrerá a resolução da cessão (i) dos Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva e (ii) dos Direitos Creditórios em Estoque, quando todas as obrigações oriundas deste Instrumento tiverem sido quitadas. Nesse caso, os Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva e os Direitos Creditórios em Estoque, ainda restantes à época, passarão à plena titularidade da Emissora.

2.6 Preço de Cessão

2.6.1 Em contraprestação à cessão das CCI representativas dos Direitos Creditórios, presentes ou futuras, cedidos incondicionalmente ou sob condição suspensiva, o Credor pagará à Emissora, a partir da Data de Subscrição, em conjunto, o valor líquido de R\$ 20.004.832,00 (vinte milhões, quatro mil e oitocentos e trinta e dois reais) (“Preço de Cessão”), conforme cláusula 3.7.1 abaixo, correspondente a: (i) R\$ 20.117.381,00 (vinte milhões, cento e dezessete mil e trezentos e oitenta e um reais), correspondente ao somatório dos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente, trazidos a valor presente se utilizando da Sobretaxa, deduzido de (ii) R\$ 112.549,00 (cento e doze mil e quinhentos e quarenta e nove reais), correspondente à remuneração da Instituição Estruturadora, a qual será considerada

quitada pela Emissora, para todos os fins de direito, quando houver a dedução da respectiva remuneração do Preço de Cessão a ser pago pelo Credor.

2.6.1.1. Adicionalmente, observada a Ordem de Aplicação de Recursos, o Agente Fiscalizador fará a retenção de R\$ 257.271,03 (duzentos e cinquenta e sete mil e duzentos e setenta e um reais e três centavos), a título da quitação das despesas iniciais da Emissão, devidas na Data de Emissão, conforme tabela da cláusula 3.7.2.1 abaixo. Portanto, a Emissora, a partir da Data de Subscrição, receberá um valor total líquido de R\$ 19.747.560,97 (dezenove milhões, setecentos e quarenta e sete mil e quinhentos e sessenta reais e noventa e sete centavos).

2.6.2. Após satisfeitas as condições dispostas nas cláusulas 1.1.4, 1.1.4.1, 1.1.4.2 e 1.2.4.1, o Preço de Cessão (incluindo automaticamente a cessão dos Direitos Creditórios) será pago pelo Credor à Emissora, a partir da Data de Subscrição, em moeda corrente nacional, por meio de crédito na Conta de Liquidação, em uma ou mais parcelas, em até 60 (sessenta) dias contados da data do efetivo registro, pelo Agente de Registro e Custódia, da totalidade das CCI na CETIP, sendo tal prazo prorrogável por igual período se em comum acordo com a Emissora, a Coobrigada e o Credor.

2.7 Notificação dos Devedores

2.7.1. Os Devedores serão notificados pela Emissora, nos termos do Anexo V abaixo, para os fins do artigo 290 do Código Civil, através de divulgação comunicando a cessão nos boletos de cobrança, devendo a Emissora exigir protocolo de recebimento dos Devedores quando da entrega dos boletos de cobrança.

3. CONTAS BANCÁRIAS VINCULADAS À EMISSÃO

3.1 Cessão Fiduciária das Contas Vinculadas

3.1.1. No âmbito da Emissão, serão criadas 4 (quatro) contas vinculadas, cujo respectivo direito de crédito contra a instituição financeira depositária, abrangendo os direitos sobre os valores ali depositados, incluindo todos os seus direitos, rendimentos, reajustes monetários, multas, encargos, frutos e acessórios, investimentos e seus direitos aos investimentos, incluindo principal, rendimentos, rendimentos oriundos de aplicação financeira dos valores ali depositados, reajustes monetários, multas, encargos, frutos e acessórios são neste Instrumento, em caráter irrevogável e irretroatável, cedidos fiduciariamente aos Credores, conforme disposto na cláusula 4 abaixo, cuja movimentação será feita exclusivamente pelo Agente Fiscalizador: (i) Conta Corrente Centralizadora; (ii) Conta Arrecadadora da Operação; (iii) Conta de Reserva para Amortização; e (iv) Conta de Liquidação (denominada isoladamente como “Conta Vinculada”, ou em conjunto, “Contas Vinculadas”).

3.1.2. A movimentação financeira de qualquer Conta Vinculada somente poderá ser realizada por meio de instruções do Agente Fiscalizador diretamente (i) ao Agente de Cobrança Bancária, no caso da Conta Corrente Centralizadora, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Cobrança Bancária, e (ii) ao Agente de Administração de Conta Vinculada, no caso da Conta Arrecadadora da Operação; da Conta de Reserva para Amortização; e da Conta de Liquidação, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada.

3.2 Conta Corrente Centralizadora

3.2.1. A Conta Corrente Centralizadora, conta de cobrança de titularidade da Emissora mantida junto à Caixa Econômica Federal sob o n.º 702-5 mantida na agência n.º 3024, sob o controle do Agente Fiscalizador, é a conta aberta com a única e exclusiva finalidade de operacionalizar a cobrança e os respectivos pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos, e que deverá constar dos boletos de arrecadação dos Devedores.

3.2.1.1. A Conta Corrente Centralizadora somente receberá valores advindos dos pagamentos dos boletos pelos devedores e não admitirá depósitos diretos, saques e transferências que não seja através do meio eletrônico, exceto as despesas bancárias referentes à cobrança dos boletos, os quais correrão por ordem e conta da Emissora, e não poderá ser movimentada, encerrada ou liquidada sem a prévia autorização por escrito do Agente Fiscalizador.

3.2.1.2. A Emissora e a Coobrigada desde já concordam, em caráter irrevogável e irretroatável, que todos os pagamentos pelos Devedores, deverão ser realizados, exclusivamente, por meio de boletos bancários emitidos pelo Agente de Cobrança, tendo como conta corrente centralizadora da cobrança, a Conta Corrente Centralizadora.

3.2.1.3 Os valores eventualmente recebidos em conta diversa da Conta Corrente Centralizadora, assim que detectadas pela Coobrigada na condição de Agente de Cobrança, deverão ser imediatamente transferidos para a Conta Corrente Centralizadora no prazo de até 2 (dois) dias úteis, acrescidos de encargos de multa e mora calculados tal como se o pagamento do Devedor fosse feito na data da transferência para a Conta Corrente Centralizadora, independentemente da data em que o Devedor tiver realizado o pagamento. Eventuais diferenças entre o valor pago pelo Devedor e o valor devido ao Credor deverão ser suportadas pela Emissora e/ou Coobrigada. O valor a ser repassado via transferência para a Conta Corrente Centralizadora deverá ser disponibilizado em conjunto com Layout que possibilite a conciliação pelo Agente Fiscalizador, com identificação sobre o crédito, tais como o Devedor, o número do contrato, o número de cada uma das parcelas relacionadas aos pagamentos, a data de vencimento, e o valor pago referente ao principal, juros e encargos. Referido Layout constitui o Anexo XII deste Contrato (“Layout”).

3.2.1.3.1 Na hipótese da Emissora ou do Agente de Cobrança não fornecer o Layout, nos termos da cláusula 3.2.1.3 acima, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do repasse para a Conta Corrente Centralizadora, a Emissora ficará obrigada a pagar na Conta Arrecadadora da Operação penalidade correspondente à 2,0% (dois por cento) ao mês, calculados sobre o valor total não identificado no relatório, *pro rata die*, de forma exponencial, com base no ano de 252 dias úteis, até a data da apresentação do Layout.

3.2.1.3.2 Caso os pré-pagamentos ou pagamentos diretos sejam identificados por outra parte signatária do presente Instrumento que não a Coobrigada, na qualidade de Agente de Cobrança, a parte que detectar referidos pré-pagamentos ou pagamentos diretos tem a obrigação de comunicar imediatamente o Agente Fiscalizador para que este notifique a Emissora e a Coobrigada para depósito dos valores devidos aos Credores das CCI em 2 (dois) dias úteis, conforme disposto na cláusula 3.2.1.3, acima.

3.2.2 A totalidade do produto da arrecadação dos Direitos Creditórios Cedidos recebido na Conta Corrente Centralizadora será obrigatoriamente transferido para a Conta Arrecadadora da Operação, sob instruções do Agente Fiscalizador, diariamente até as 11:00 (onze) horas da manhã de cada Dia Útil, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Cobrança Bancária.

3.2.3 A Emissora e a Coobrigada desde já concordam, em caráter irrevogável e irretratável, que a movimentação financeira da Conta Corrente Centralizadora somente poderá ser realizada por meio de instruções do Agente Fiscalizador, a serem enviadas exclusivamente à Caixa Econômica Federal por escrito pelos procuradores legais do Agente Fiscalizador, conforme disposto (i) no Contrato de Prestação de Serviços de Cobrança Bancária e (ii) na procuração pública que constitui o Anexo VIII deste Instrumento.

3.3 Conta Arrecadadora da Operação

3.3.1 A Conta Arrecadadora da Operação, conta vinculada de titularidade da Emissora mantida junto ao Agente de Administração de Conta Vinculada sob o n.º 90.338-0 mantida na agência n.º 2001, sob o controle do Agente Fiscalizador, é a conta vinculada beneficiária da Conta Corrente Centralizadora, tendo sido aberta com a única e exclusiva finalidade de receber os recursos transferidos e advindos da Conta Corrente Centralizadora. O Agente Fiscalizador fará a movimentação da Conta Arrecadadora da Operação observando a seguinte ordem de aplicação de recursos (“Ordem de Aplicação de Recursos”):

- i) pagamento ou provisionamento das despesas iniciais e recorrentes inerentes à Emissão, quais sejam:
 - a) despesas devidas antes da Data de Emissão, a serem pagas com os recursos oriundos do pagamento do Preço de Cessão, conforme disposto no item 2.6.1.1;
 - b) despesas devidas durante o Período de Carência, a serem pagas com qualquer recurso existente na Conta Arrecadadora da Operação; e
 - c) despesas devidas após o Período de Carência, os quais serão pagos com os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva;
- ii) constituição da Conta de Reserva de Amortização, conforme descrita na cláusula 3.4.1 e 3.4.3 abaixo durante o Período de Carência, e após o Período de Carência, seu reenquadramento se necessário, conforme descrito na cláusula 3.4.4, neste último caso, com os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva; e

iii) após o Período de Carência, pagamentos de amortização do principal, juros e correção monetária das CCI, observado a respectiva série e o disposto na cláusula 3.2.2, com os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente. Caso exista inadimplência nos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente, serão utilizados recursos existentes na Conta Arrecadadora oriundos de pagamentos de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva para a realização dos pagamentos de juros e amortizações das CCI representativas de Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente.

3.3.2 O produto da arrecadação dos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente recebido na Conta Arrecadadora da Operação será automaticamente e obrigatoriamente transferido nas Datas de Amortização para os respectivos Credores, observado a Ordem de Aplicação de Recursos.

3.3.3 Ainda com relação à Conta Arrecadadora da Operação, durante o Período de Carência, e cumpridas as disposições previstas na cláusula 3.3.1 acima, todo e qualquer recurso que exceder o Valor Mínimo deverá ser obrigatoriamente transferido para a conta corrente de livre movimentação indicada pela Emissora, de acordo com instruções diárias emitidas pelo Agente Fiscalizador ao Agente de Administração de Conta Vinculada. Passado o Período de Carência, após a realização dos pagamentos das CCI representativas dos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente, bem como das demais despesas previstas neste Instrumento, o saldo da Conta Arrecadadora da Operação que exceder ao Valor Mínimo deverá ser devolvido à Emissora, mediante TED para a conta corrente de titularidade da Emissora n.º 516-0, mantida na Caixa Econômica Federal, agência n.º 3145.

3.4 Conta de Reserva para Amortização

3.4.1 A Conta de Reserva para Amortização, conta vinculada de titularidade da Emissora mantida junto ao Agente de Administração de Conta Vinculada sob o n.º 89.529-7 mantida na agência n.º 2001, sob o controle do Agente Fiscalizador, é a conta vinculada aberta com a única e exclusiva finalidade de manter uma de reserva para o pagamento de amortização de principal e juros nas CCI representativas de Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente, que deverá manter, no mínimo e a qualquer tempo após 30 de Setembro de 2011, um saldo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) corrigido anualmente pelo IGP-M. Os valores excedentes a este valor mínimo serão devolvidos à Conta Arrecadadora da Operação.

3.4.2 A Conta de Reserva para Amortização será constituída a partir de abril de 2011, inclusive, com os recursos oriundos das parcelas mensais dos Compromissos de Compra e Venda relativos aos Direitos Creditórios Cedidos, cujo vencimento ocorra exclusivamente durante o Período de Carência.

3.4.3 Para constituição da Conta Reserva para Amortização o Agente Fiscalizador irá reter da Conta Arrecadadora e transferir para a Conta Reserva para Amortização até o dia 5 de cada mês, a partir de abril de 2011, inclusive, o valor fixo de R\$ 166.666,67 (cento e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos). Caso, em 30 de setembro de 2011, a Conta de Reserva para Amortização não esteja totalmente constituída, o Agente Fiscalizador irá declarar a ocorrência de um Evento de Avaliação.

3.4.4 Caso a qualquer tempo, haja a necessidade de utilização dos recursos da Conta Reserva de Amortização, todos os recursos oriundos da arrecadação de Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva obedecerão à ordem de aplicação de recursos definida na cláusula 3.3.1 acima até que o saldo da Conta Reserva de Amortização seja totalmente reconstituído.

3.4.5 Caso o valor do saldo da Conta de Reserva para Amortização seja igual ou inferior ao Saldo Devedor da totalidade das CCI em circulação, o Agente Fiscalizador irá utilizar o saldo da Conta de Reserva para Amortização para liquidar antecipadamente as CCI em circulação.

3.4.6 Caso os Credores procedam conforme estabelecido no item (iv) da cláusula 5.1, adiante, o valor daquelas amortizações será deduzido do montante do valor para formação do novo saldo da Conta de reserva para Amortização, constituída e atualizada mensalmente conforme cláusula 3.4.3 acima.

3.5 Conta de Liquidação

3.5.1 A Conta de Liquidação, conta vinculada de titularidade da Emissora mantida junto ao Agente de Administração de Conta Vinculada sob o n.º 89.531-3 mantida na agência n.º 2001, sob o controle do Agente Fiscalizador, é a conta vinculada aberta com a única e exclusiva finalidade de receber os recursos decorrentes da aquisição das CCI pelos Credores.

3.5.1 Os recursos depositados na Conta de Liquidação serão liberados pelo Agente Fiscalizador de acordo com o disposto na cláusula 3.7 abaixo.

3.6 Investimentos Autorizados

3.6.1 Os recursos depositados na Conta Reserva de Amortização, enquanto não utilizados na liquidação das CCI, deverão ser aplicados pelo Agente de Administração de Conta Vinculada de acordo com instruções do Agente Fiscalizador exclusivamente nos seguintes investimentos:

- i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; e
- ii) operações compromissadas com lastro nos títulos descritos em (i) acima;

3.6.2 Os eventuais rendimentos auferidos pelos Investimentos Autorizados irão compor o saldo da Conta Reserva de Amortização para fins de enquadramento da cláusula 3.4.3.

3.7 Destinação e Liberação dos Recursos

3.7.1 Condicionado (i) ao pagamento do Preço de Cessão e (ii) à satisfação das condições estipuladas nas cláusulas 1.1.4.1 e 1.1.4.2, o Agente Fiscalizador transferirá da Conta de Liquidação para a conta de livre movimentação da Emissora, a partir da Data de Subscrição, nas condições abaixo especificadas, o valor líquido de R\$ 19.747.560,97 (dezenove milhões, setecentos e quarenta e sete mil e quinhentos e sessenta reais e noventa e sete centavos), conforme cláusula 2.6.1 anterior, os quais serão utilizados pela Emissora e pela Coobrigada para a conclusão das obras do Empreendimento e para a aquisição de terrenos, máquinas e equipamentos.

3.7.2 Adicionalmente, a título da quitação das despesas iniciais da Emissão, o Agente Fiscalizador irá transferir da Conta de Liquidação o valor de R\$ R\$ 257.271,03 (duzentos e cinquenta e sete mil e duzentos e setenta e um reais e três centavos), conforme a cláusula 2.6.1 e 2.6.2 para os respectivos prestadores de serviços, conforme listado abaixo.

3.7.2.1 O Agente Fiscalizador, na forma disposta na cláusula 3.7.2 acima, autorizará as seguintes transferências a partir da Data de Subscrição, observada a Ordem de Aplicação de Recursos:

Favorecido:	Valor:	CNPJ:	Dados Bancários:
CETIP	R\$ 1.874,94	09.358.105/0001-91	A ser informado pelo Agente Fiscalizador.
Vaz & Oioli Sociedade de Advogados	R\$ 85.580,00	11.799.859/0001-29	Banco Real Agencia 1251 C/C 9010527-4
Oliveira Trust Servicer S.A.	R\$ 167.206,09	02.150.453/0001-20	Banco Bradesco S/A (237), Agência Downtown – 2766-9 & C/C: 900-8
Itaú Unibanco S.A.	R\$ 2.610,00	60.701.190/0001-04	A ser debitado da Conta Arrecadora da Operação
Total	R\$ 257.271,03		

3.7.3 Caso, após 1 (um) ano após a Data de Subscrição, houver recursos disponíveis na Conta de Liquidação que não foram liberados pelo Agente Fiscalizador, o Agente Fiscalizador deverá promover a transferência do saldo para a Conta Arrecadora da Operação.

3.8 Saldo Residual das Contas Vinculadas

3.8.1 Após a liquidação integral de todas as CCI em circulação, o Agente Fiscalizador terá o prazo de 15 (quinze) dias para informar a Emissora do saldo residual das Contas Vinculadas, seja positivo ou negativo. O saldo residual final das Contas Vinculadas se refere a todos os valores existentes nas contas correntes criadas para esta operação bem como as aplicações financeiras não resgatadas, créditos tributários, ou qualquer outro tipo de ativo que foram gerados durante a vigência da Emissão.

3.8.2 O saldo residual positivo das Contas Vinculadas deverá ser imediatamente transferido para uma conta corrente de livre movimento da Emissora. Caso o saldo residual seja negativo, o Agente Fiscalizador notificará a Emissora e a Coobrigada para que paguem o saldo negativo das Contas Vinculadas em até 2 (dois) dias úteis.

4. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

4.1 Em garantia do fiel cumprimento das obrigações previstas nas CCI, principais e acessórias, a Emissora, por este ato, de forma irrevogável e irretroatável, constitui, em favor dos Credores, neste ato representado pelo Agente Fiscalizador, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do artigo 1.361 e seguintes do Código Civil, a alienação fiduciária sobre:

- i) os Imóveis relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente e Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva, mediante registro da presente alienação fiduciária na matrícula dos Imóveis, o que ocorrerá juntamente com a averbação das CCI; para este propósito, os Loteamentos terão suas atuais matrículas desmembradas pelo Cartório do 2º Ofício, passando cada Imóvel a contar com matrícula própria;
- ii) o direito de crédito da Emissora contra o Agente de Administração da Conta Vinculada, decorrente de todos os depósitos realizados nas referidas contas, conforme previsto na cláusula 3 acima; e
- iii) os recursos e demais bens provenientes do pagamento dos Direitos Creditórios, inclusive dos Investimentos Autorizados.

4.1.1 A alienação fiduciária dos Imóveis deve ser constituída em benefício do titular da respectiva CCI, representado pelo Agente Fiscalizador. Nos termos da cláusula 1.2.17 acima, o controle de titularidade de cada CCI, cujas negociações ocorrem dentro do sistema da CETIP, é feito pelo Agente de Registro e Custódia.

4.1.2 A alienação fiduciária dos imóveis representativos dos Direitos Creditórios em Estoque deverá ser constituída, na Data de Emissão, em favor do Agente Fiscalizador e, posteriormente, averbada em favor do titular da respectiva CCI quando de sua emissão, ficando os emolumentos, honorários das partes envolvidas e demais custas cartoriais a cargo da Emissora.

4.2 Para efeito do disposto no artigo 24 da Lei nº 9.514/97 e no artigo 1.362 do Código Civil, o valor do principal da dívida será equivalente ao Saldo Devedor de todas as CCI emitidas de acordo com o presente Instrumento e descritas nos Anexos I, II e III, devidamente atualizadas monetariamente e acrescidas da remuneração e eventuais encargos moratórios; o prazo do crédito do fiduciário é o previsto na cláusula 1.2.2.1 acima e a taxa de juros e encargos estão descritas nas cláusulas 1.2.10 e 1.2.11 acima.

4.2.1 Para efeito do disposto no artigo 24, IV da Lei nº 9.514/97, na data deste Instrumento os Imóveis relativos aos Direitos Creditórios Cedidos encontram-se inclusos nas matrículas de nº (i) 16.765, folha 150, Livro 2-CJ, registrado em 14 de outubro de 2008, referente ao Loteamento “Residencial Cidade Jardim I”; (ii) 16.767, folha 152, Livro 2-CJ, registrado em 14 de outubro de 2008, referente ao Loteamento “Residencial Cidade Jardim II”; (iii) 16.769, folha 154, Livro 2-CJ, registrado em 14 de outubro de 2008, referente ao Loteamento “Residencial Cidade Jardim III”; e (iv) 17.311, folha 190, Livro 2-CM, registrado em 25 de novembro de 2009, referente ao Loteamento “Residencial Cidade Jardim IV”, todas no Cartório do 2º Ofício. Os Imóveis foram adquiridos mediante a integralização de quotas da Emissora, conforme dispõe a 3ª Alteração do Instrumento Social da Emissora, datada de 14 de agosto de 2008;

4.2.2 Nos termos do artigo 24, V da Lei nº 9.514/97, a Emissora, enquanto estiver adimplente de suas obrigações previstas neste Instrumento, tem o direito a livre utilização, por sua conta e risco, dos Imóveis cedidos conforme a cláusula 4.2.1 anterior.

4.3 No caso de inadimplemento da Emissora e da Coobrigada e do não cumprimento do previsto na cláusula quinta abaixo, a propriedade fiduciária dos Imóveis e demais direitos indicados na cláusula 4.1 acima, constituída nos termos desta cláusula, se consolidará em nome dos respectivos Credores titulares de cada uma das CCI representativas de Direitos Creditórios Inadimplidos. Nesta hipótese, (i) nos

termos do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, o Agente Fiscalizador, agindo por conta e ordem dos respectivos Credores titulares de CCI representativas de Direitos Creditórios Inadimplidos, convocará Reunião de Credores para a contratação de escritório de advocacia de primeira linha para promover leilão público para alienação dos Imóveis; e (ii) o Agente Fiscalizador ficará autorizado a utilizar os eventuais recursos depositados nas Contas Vinculadas e relativos aos respectivos Credores titulares de CCI representativas de Direitos Creditórios Inadimplidos, bem como os Investimentos Autorizados, para a quitação das obrigações sob a CCI representativas de Direitos Creditórios Inadimplidos. Caso não haja recursos nas Contas Vinculadas, os respectivos Credores titulares das CCI representativas de Direitos Creditórios Inadimplidos deverão antecipar todos os custos, honorários e despesas para a realização do leilão público para alienação dos Imóveis para posterior reembolso com os recursos obtidos no referido leilão.

4.3.1 Para efeito do previsto nesta cláusula e no art. 24, VI da Lei nº 9.514/97, deverá ser utilizado o valor de cada Imóvel conforme constante do respectivo Compromisso de Compra e Venda e nos termos dos Anexos I, II e III deste Instrumento, sendo certo que o somatório do valor dos Imóveis constantes nos Compromissos de Compra e Venda é de R\$ 68.060.868,15 (sessenta e oito milhões, sessenta mil e oitocentos e sessenta e oito reais e quinze centavos).

4.3.2 Se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel relativo ao Direito Creditório Inadimplido estipulado na cláusula 4.3.1 acima, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, termos que terão o significado a eles atribuído pelo § 3º do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

4.3.3 Nos cinco dias que se seguirem à venda dos Imóveis no leilão, os recursos serão depositados na Conta Arrecadadora da Operação e o Agente Fiscalizador, agindo por conta e ordem dos Credores, deverá efetuar a transferência do Saldo Devedor das CCI para os Credores e entregar ao Devedor a importância que tiver sobejado, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

4.4 Até o pagamento integral das CCI, a Emissora e a Coobrigada respondem pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis.

4.5 Caso seja realizada a substituição de Direitos Creditórios, nos termos da cláusula quinta abaixo, com a conseqüente emissão de nova CCI, o Agente Fiscalizador deverá solicitar ao Cartório do 2º Ofício, a expensas da Emissora e da Coobrigada, o registro da alienação fiduciária do respectivo Imóvel e a averbação da CCI na matrícula do Imóvel.

5. RECOMPRA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

5.1 Recomprou Obrigatória

5.1 A Emissora e a Coobrigada, se obrigam, de forma cumulativa, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de comunicação feita pelo Agente de Monitoramento, à:

- i) Substituição de quaisquer das CCI representativas dos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente Inadimplidos acima de 90 (noventa) dias;
- ii) Recomprou ou Substituição das CCI dos Imóveis que sejam onerados por quaisquer ônus, incluindo os ônus em razão de débitos municipais dos Devedores, tais como o (a) IPTU e/ou (b) débitos trabalhistas da Emissora ou da Coobrigada, desde que haja expedição pelo juízo competente de citação para leilão destes Imóveis, e excluindo o ônus relativo à alienação fiduciária em favor da CCI;
- iii) Recomprou, caso os Credores assim notifiquem ao Agente Fiscalizador, se o Saldo Devedor de qualquer CCI de sua titularidade, a qualquer tempo, seja equivalente a 5% (cinco por cento) ou menos do seu Saldo Devedor inicial tal qual demonstrado nos Anexos I, II e III deste Instrumento, exercido a partir da data em que tal razão seja atingida, a partir da Data de Emissão;
- iv) Recomprou ou Substituição de quaisquer CCI representativas de Direitos Creditórios Cedidos que venham a ser rescindidos pelos seus respectivos Devedores, nos termos da cláusula 16ª dos Compromissos de Compra e Venda, conforme relatório que deverá ser

disponibilizado ao Agente Fiscalizados pela Emissora. Fica o Agente Fiscalizador eximido de qualquer responsabilidade com relação a esse inciso caso não receba as informações necessárias da Emissora; e

- v) Substituição de quaisquer CCI representativas de Direitos Creditórios Cedidos que sofram pré-pagamentos de 6 (seis) ou mais parcelas, conforme o disposto no item (i) da cláusula 10.1.1, sendo que neste caso a Emissora deverá encaminhar o arquivo de remessa ao Agente de Monitoramento contendo as informações referentes a tais pré-pagamentos nos termos do Anexo XVII deste Instrumento, e tão logo haja a (a) conciliação de tais valores e (b) a cessão de novos Direitos Creditórios elegíveis nos termos dos Critérios de Elegibilidade, o Agente de Monitoramento efetuará a devolução dos recursos decorrentes de tais pré-pagamentos à Emissora. No caso de pré-pagamentos de Direitos Creditórios não cedidos, o Agente de Monitoramento efetuará a devolução integral dos valores à Emissora.

5.1.1 Toda e qualquer despesa relativa à Recompra Obrigatória, bem como todos e quaisquer custos, emolumentos, honorários das partes envolvidas e taxas, deverão ser arcados exclusivamente pela Emissora ou pela Coobrigada.

5.1.2 A Recompra Obrigatória será notificada pelo Agente de Monitoramento, o qual solicitará a Coobrigada e/ou a Emissora que efetue a Substituição da CCI em até 30 (trinta) dias corridos da apresentação do pedido de recompra encaminhado ao Agente Fiscalizador.

5.1.2.1 A Recompra Obrigatória será feita pelo seu respectivo Saldo Devedor devidamente atualizado na forma deste Instrumento, trazido a valor presente na data da efetivação da Obrigação da Recompra, se utilizando da Taxa de Desconto para Pré-Pagamento.

5.1.2.2 A Recompra Obrigatória deverá ser realizada pela Emissora ou pela Coobrigada (i) no caso de recompra (“Recompra”), em moeda corrente nacional, mediante compra e venda da CCI, sem financeiro, no sistema da CETIP, e depósito do valor do pagamento na Conta de Liquidação da operação; ou (ii) no caso de substituição (“Substituição”), mediante a permuta por CCI representativa de outro Direito Creditório que atenda a todos os Critérios de Elegibilidade e com Saldo Devedor mínimo equivalente à da CCI recomprada, sendo certo que as CCI não poderão ser permutadas por Direitos Creditórios em Estoque. A permuta prevista no inciso (ii) desta cláusula será feita com a transferência das CCI da conta da Emissora para a conta dos Credores e vice-versa, no sistema da CETIP.

5.1.2.3 A verificação pelo Agente Fiscalizador relacionada às CCI cujos Imóveis estejam com débitos de IPTU dos Devedores ou onerados em razão de débitos trabalhistas da Emissora ou da Coobrigada, nos termos do item 5.1 (iii) acima, se dará anualmente, contados da Data de Emissão. Para tanto, a Emissora e a Coobrigada deverão encaminhar ao Agente Fiscalizador anualmente contados da Data de Emissão, relatório individualizado de cada um dos imóveis, com a respectiva certidão de inexistência de débitos de IPTU perante a Prefeitura Municipal, bem como de débitos trabalhistas da Emissora e da Coobrigada que possam resultar em ônus ou gravames incidentes sobre os Imóveis objeto dos Compromissos de Compra e Venda que lastreiam as CCI. Os titulares das CCI eximem de responsabilidade o Agente Fiscalizador em razão de informações inverídicas advindas da Emissora nos relatórios previstos nesta cláusula.

5.1.2.4 Independente das disposições acima, a Recompra e a Substituição previstas nesta cláusula somente serão efetivadas quando o Agente Fiscalizador receber da Emissora, as informações previstas no item 5.1.2.3 acima e os arquivos de remessa bancária e demais informações necessárias para a conciliação dos novos Direitos Creditórios referentes a qualquer hipótese de recompra.

5.2 Termo de Recompra ou Substituição

5.2.1 As Recompras ou Substituições realizadas nos termos e condições deste Instrumento, deverão ser comunicadas e formalizadas substancialmente nos termos e condições conforme dispostos no Anexo VII a este Instrumento.

5.2.2 Independente das disposições acima, as Recompras ou Substituições previstas neste Instrumento somente serão efetivadas quando o Agente Fiscalizador receber da Emissora os arquivos de remessa bancária e demais informações necessárias para a conciliação dos novos Direitos Creditórios. Para efeito do cálculo da Razão de Garantia pelo Agente Fiscalizador, até o recebimento das referidas informações, os Direitos Creditórios a serem recomprados serão excluídos de todo o qualquer cálculo de Razão de Garantia.

5.3 Excussão das Garantias das CCI

5.3.1 Caso os Direitos Creditórios permaneçam inadimplentes e não sejam substituídos ou recomprados na forma mencionada nas cláusulas 5.1 e 5.2 acima, as garantias a eles vinculadas poderão ser excutidas para satisfação do crédito, sendo que os Credores terão

direito de preferência para o recebimento do Saldo Devedor, ou a Emissora ou a Coobrigada poderá ser chamada a cumprir com a obrigação, a critério exclusivo dos Credores.

5.3.2 O saldo devedor para fins de execução das garantias será equivalente ao Saldo Devedor, conforme estabelecido neste Instrumento.

6. DESPESAS

6.1 As seguintes despesas abaixo listadas, bem como as demais despesas que não sejam relacionadas à Emissão, correrão por conta e ordem exclusiva da Emissora ou da Coobrigada e deverão ser debitadas diretamente da Conta Arrecadadora da Operação pelo Agente Fiscalizador a medida que forem devidas e houver recursos na Conta Arrecadadora da Operação:

- i) averbações e transferências em cartório de registro de títulos e documentos e/ou cartório de registro de imóveis;
- ii) registro das CCI na CETIP e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante das CCI;
- iii) a totalidade da remuneração de assessor legal;
- iv) a totalidade da remuneração da Agência de Classificação de Risco;
- v) a totalidade da remuneração da Instituição Estruturadora;
- vi) a totalidade da remuneração do Agente de Registro e Custódia;
- vii) a totalidade da remuneração do Agente Fiscalizador;
- viii) a totalidade da remuneração do Agente de Monitoramento;
- ix) a totalidade da remuneração do Agente de Administração de Conta Vinculada;
- x) a totalidade das despesas relativas à abertura e manutenção das Contas Vinculadas;
- xi) excussão de garantias e todos os custos, emolumentos e despesas relacionadas;
- xii) a totalidade dos honorários advocatícios, custas judiciais, taxas judiciárias e ônus sucumbenciais;
- xiii) a totalidade das remuneração do Agente de Cobrança;
- xiv) a totalidade dos honorários de firma de avaliação imobiliária;
- xv) a totalidade da remuneração do Agente de Obras;
- xvi) a totalidade da remuneração do Agente de Verificação do Lastro dos Direitos Creditórios;
- xvii) a totalidade das despesas de cobrança bancária;
- xviii) despesas de correio e cartórias para a emissão dos Termos de Liberação de Alienação Fiduciária;
- xix) a totalidade das despesas de viagem e locomoção de qualquer agente envolvido na Emissão;
- xx) a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Emissão;

- xxi) a totalidade dos honorários do Agente de Registro e Custódia para registro e verificação dos Critérios de Elegibilidade de nova CCI em caso de permuta por CCI representativa de outro Direito Creditório, na forma das cláusulas 2.3.2.1 e 2.3.2.2 acima, bem como os custos e despesas decorrentes deste registro;
- xxii) a totalidade das remuneração do Agente de Cobrança Bancária;
- xxiii) a totalidade das despesas relativas ao Contrato de Prestação de Serviços de Cobrança Bancária; e
- xxiv) a totalidade das despesas relativas ao Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada.

6.2 Todas as despesas relacionadas à emissão das CCI e sua manutenção em circulação serão suportados exclusivamente pela Emissora, por meio do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva.

6.3 Uma estimativa das despesas da Emissão encontra-se no Anexo XIII deste Instrumento.

6.4 No caso da ocorrência de despesas que não sejam assumidas por terceiros, por quaisquer motivos, o Agente Fiscalizador deverá (i) obter anuência prévia dos Credores e (ii) pagar tais despesas com os recursos depositados na Conta Arrecadadora da Operação que sejam oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva.

7. EVENTOS DE AVALIAÇÃO

7.1 Hipóteses de Eventos de Avaliação

7.1.1 Para os efeitos deste Instrumento, são considerados Eventos de Avaliação quaisquer das seguintes ocorrências:

- i) desenquadramento da Razão de Garantia por mais de 10 (dez) dias úteis, contados da data de recebimento, pela Emissora, de notificação enviada pelo Agente Fiscalizador;
- ii) caso as Obras tenham atraso superior a 30 (trinta) dias em relação ao seu cronograma físico disponibilizado no Anexo IV deste Instrumento, exceto na ocorrência de chuvas ou outros motivos de força maior, assim atestado pelo Agente de Obras;
- iii) caso, na ocorrência de chuvas ou outros motivos de força maior, as Obras tenham atraso superior a 60 (sessenta) dias em relação ao seu cronograma físico disponibilizado no Anexo IV Instrumento, assim atestado pelo Agente de Obras;
- iv) após a contratação da Agência de Classificação de Risco, caso ocorra rebaixamento da classificação de risco originalmente atribuída às CCI em 3 (três) níveis, de acordo com os critérios de classificação adotados pela Agência de Classificação de Risco;
- v) caso, ao término do Período de Carência, a Conta de Reserva para Amortização não esteja totalmente constituída conforme o disposto na cláusula 3.4 deste Instrumento, cujos motivos possam ser atribuídos ao descumprimento de qualquer cláusula deste Instrumento pela Emissora;
- vi) falha, devidamente comprovada, no cumprimento, pelo Agente de Monitoramento, Agente de Cobrança, Agente Fiscalizador, pelo Agente de Administração de Conta Vinculada, e pelos demais prestadores de serviço da Emissão, de seus deveres e das obrigações conforme previsto neste Instrumento;
- vii) quando da substituição dos Direitos Creditórios, caso não haja a averbação das cessões de Direitos Creditórios e emissão das novas CCI no Cartório do 2º Ofício, com seus acessórios;
- viii) falha, devidamente comprovada no cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Prestação de Serviços de Cobrança Bancária;
- ix) falha, devidamente comprovada no cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada;

- x) caso o percentual de inadimplência representado pelos Compromissos de Compra e Venda que incluam Direitos Creditórios Inadimplidos por período igual ou inferior a 30 (trinta) dias, nas Datas de Verificação, seja superior a 35% (trinta e cinco por cento), sendo que, para fins deste inciso, o percentual de inadimplência será apurado mediante a divisão do (a) somatório do (1) valor nominal de todos os Compromissos de Compra e Venda que incluam Direitos Creditórios Inadimplidos por período igual ou inferior a 30 (trinta) dias e (2) valor nominal de todos os Direitos Creditórios Inadimplidos por período igual ou inferior a 30 (trinta) dias que tenham sido objeto de Recompras e/ou Substituições, pelo (b) somatório do valor nominal de todos os Direitos Creditórios Cedidos, incluindo os Direitos de Crédito Cedidos que tenham sido objeto de Recompra e/ou Substituição pela Emissora e/ou Coobrigada nos termos deste Instrumento;
- xi) caso o percentual de inadimplência representado pelos Compromissos de Compra e Venda que incluam Direitos Creditórios Inadimplidos por período igual ou superior a 31 (trinta e um) dias, nas Datas de Verificação, seja superior a 25% (vinte e cinco por cento), sendo que, para fins deste inciso, o percentual de inadimplência será apurado mediante a divisão do (a) somatório do (1) valor nominal de todos os Compromissos de Compra e Venda que incluam Direitos Creditórios Inadimplidos por período igual ou superior a 31 (trinta e um) dias e (2) valor nominal de todos os Direitos Creditórios Inadimplidos por período igual ou superior a 31 (trinta e um) dias que tenham sido objeto de Recompras e/ou Substituições, pelo (b) somatório do valor nominal de todos os Direitos Creditórios Cedidos, incluindo os Direitos de Crédito Cedidos que tenham sido objeto de Recompra e/ou Substituição pela Emissora e/ou Coobrigada nos termos deste Instrumento;
- xii) caso o percentual do somatório das Recompras e Substituições decorrentes de inadimplência dos Direitos Creditórios, nas Datas de Verificação, seja superior a 20% (vinte por cento), calculado mediante a divisão do (i) somatório de todos os Direitos de Crédito Cedidos objeto de Recompras e/ou Substituições decorrentes de inadimplência pela Emissora e/ou Coobrigada, de forma cumulativa, desde a Data de Emissão, pelo (ii) somatório do valor nominal de todos os Direitos Creditórios Cedidos que tenham sido cedidos desde a Data de Emissão, atualizados de acordo com a variação do IGP-M desde o mês da aquisição do Direito de Crédito Cedido, incluindo os Direitos de Crédito Cedidos que tenham sido objeto de Recompra e/ou Substituição pela Emissora e/ou Coobrigada nos termos deste Instrumento;
- xiii) caso o percentual do somatório das Recompras e Substituições decorrentes de pré-pagamentos, nas Datas de Verificação, seja superior a 20% (vinte por cento), calculado mediante a divisão do (i) somatório de todos os Direitos de Crédito Cedidos objeto de Recompras e/ou Substituições decorrentes de pré-pagamentos pela Emissora e/ou Coobrigada, de forma cumulativa, desde a Data de Emissão, pelo (ii) somatório do valor nominal de todos os Direitos Creditórios Cedidos que tenham sido cedidos desde a Data de Emissão, atualizados de acordo com a variação do IGP-M desde o mês da aquisição do Direito de Crédito Cedido, incluindo os Direitos de Crédito Cedidos que tenham sido objeto de Recompra e/ou Substituição pela Emissora e/ou Coobrigada nos termos deste Instrumento;
- xiii) caso a Emissora e/ou a Coobrigada fiquem inadimplentes com qualquer obrigação pecuniária referente aos prestadores de serviço contratados nos termos deste Instrumento;
- xiv) mudança significativa adversa na condição financeira ou nas perspectivas de negócios da Emissora e/ou a Coobrigada, que comprovadamente afete ou venha afetar a capacidade da Emissora e/ou a Coobrigada de cumprir suas obrigações nos termos deste Instrumento; ou
- xv) decretação da desapropriação dos Imóveis, em conjunto ou separadamente, desde que tal desapropriação afete negativamente a capacidade de recompra ou substituição dos Direitos Creditórios da Emissora; caso haja desapropriação, até o efetivo e integral resgate dos títulos, todo e qualquer montante pago pelo expropriante deverá ser destinado aos Credores, até o pagamento integral das obrigações referentes às CCI, ficando a Coobrigada e a Emissora responsáveis pelo pagamento do eventual saldo remanescente no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado da data da notificação de desapropriação; caso os recursos destinados não sejam suficientes para o adimplemento de todas as obrigações referentes às CCI, a Coobrigada e a Emissora ficarão obrigadas pelo pagamento da diferença, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis a contar da data da verificação pelos Credores dessa insuficiência;

7.1.2 Para efeito do monitoramento dos eventos de avaliação previstos nos itens (x), (xi), (xii) e (xiii) da cláusula 7.1.1 acima, na forma do presente Instrumento, a Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiscalizador relatório contendo o motivo da recompra obrigatória (inadimplemento e prazo de inadimplemento, assim como número de parcelas pré-pagas em caso de recompra em razão de pré-pagamento),

bem como demais informações necessárias para o controle de forma separada das recompras em razão de inadimplemento e/ou pré-pagamento.

7.2 Efeitos dos Eventos de Avaliação

7.2.1 Os Credores, reunidos em Reunião de Credores, podem deliberar pelos seguintes efeitos de quaisquer Eventos de Avaliação, obedecido o disposto na cláusula 7.3 abaixo:

- i) que um Evento de Avaliação se constitui um Evento de Vencimento Antecipado;
- ii) substituição da Emissora na qualidade de Agente de Cobrança: neste caso, o Agente Fiscalizador deverá contratar um terceiro interessado para este fim, que passará a exercer as funções operacionais da Emissora até a liquidação das CCI; os custos da substituição e contratação do novo Agente de Cobrança deverão ser arcados pela Emissora;
- iii) substituição dos demais prestadores de serviços por terceiro(s) interessado(s) para os respectivos fins, com anuência da Emissora; e
- iv) abertura de novas contas correntes para substituir as Contas Vinculadas, observando as características das Contas Vinculadas, sendo que os novos titulares serão definidos de acordo com o disposto na cláusula 7.3.

7.2.1.1 Quanto ao Evento de Avaliação previsto nos itens (vi), (viii) e (ix) da cláusula 7.1.1 acima, os Credores somente poderão declará-lo como Evento de Vencimento Antecipado após deliberada a substituição do prestador de serviço que descumpriu os seus deveres previstos nesta Escritura e caso não haja acordo com a Emissora no nome e condições de remuneração de seu substituto.

7.3 Reunião de Credores

7.3.1 Para deliberação das matérias dispostas na cláusula 7.2.1 acima e no item (i) da cláusula 8.1 abaixo, o Agente Fiscalizador deverá convocar Reunião de Credores, mediante o envio, com 5 (cinco) dias de antecedência, de carta com aviso de recebimento ao domicílio de cada Credor, correspondência eletrônica com confirmação de recebimento, ou mediante publicação em uma única vez de Edital de Convocação no jornal Valor Econômico.

7.3.2 As deliberações da Reunião de Credores serão tomadas por Credores representando no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) das CCI em circulação. Cada Credor terá direito a voto na proporção, a ser calculada pelo Agente Fiscalizador, do valor atualizado das CCI por ele detidas dividido pelo valor total atualizado das CCI em vigor, sendo que o Saldo Devedor utilizado para cômputo das deliberações em Reunião de Credores será aquele calculado pelo Agente Fiscalizador na data da realização da convocação.

8. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1 O Agente Fiscalizador declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações e exigirá o imediato pagamento pela Emissora ou pela Coobrigada, conforme o caso, do valor do Saldo Devedor, mediante notificação ou aviso à Emissora e à Coobrigada, tão logo tome conhecimento dos seguintes eventos:

- i) caso os Credores, reunidos em Reunião de Credores, deliberem, nos termos da cláusula 7.3 acima que um Evento de Avaliação constitui um Evento de Vencimento Antecipado;
- ii) após a contratação da Agência de Classificação de Risco, caso ocorra rebaixamento da classificação de risco originalmente atribuída às CCI em 4 (quatro) ou mais níveis, de acordo com os critérios de classificação adotados pela Agência de Classificação de Risco;
- iii) não cumprimento pela Emissora e/ou Coobrigada de quaisquer obrigações dispostas neste Instrumento, no Contrato de Contrato de Prestação de Serviços de Cobrança Bancária, no Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada, e em qualquer outro instrumento relativos à Emissão, não sanado nos prazos de cura estabelecidos neste Instrumento, e na falta de prazo estabelecido neste Instrumento, prazo de cura de 10 (dez) dias;

- iv) alteração, pela Emissora ou pela Coobrigada, de quaisquer disposições de seu Contrato Social referentes ao seu objeto social, que alterem significativamente das suas atuais atividades de obras de terraplanagem, de compra e venda de imóveis, incorporação, construção de edifícios residenciais, comerciais, industriais e condomínios fechados, e de serviços, rodovias, movimentações de terras, instalação e manutenção elétrica em edificações, que o Agente Fiscalizador tenha tomado conhecimento, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir da data da notificação do Agente Fiscalizador;
- v) protocolo de pedido de recuperação judicial ou apresentação de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor, pela Emissora ou pela Coobrigada, pedido de autofalência, decretação de falência, dissolução ou liquidação da Emissora ou da Coobrigada;
- vi) na hipótese de o IGP-M e INCC deixarem de ser divulgados e não for acordado entre a Emissora e a maioria absoluta dos Credores em Reunião de Credores, acerca do novo índice a ser utilizado, que deverá ser sempre o mesmo índice utilizado para a correção dos Compromissos de Compra e Venda;
- vii) existência de gravames de quaisquer natureza sobre os Imóveis, outras que a alienação fiduciária a ser constituída nos termos deste Instrumento;
- viii) observado o prazo para solução estabelecido na cláusula 11.1.2 abaixo, caso as declarações prestadas pela Emissora e/ou a Coobrigada em qualquer um dos documentos relacionados à Emissão, em especial na cláusula 11.1.1 abaixo, sejam falsas ou imprecisas;
- ix) protesto legítimo ou reiterado de títulos contra a Emissora ou a Coobrigada em valor superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), bem como protesto legítimo, pela Prefeitura de Parauapebas, das notas promissórias indicadas no item (xii) da cláusula 11.1.1 abaixo, salvo (a) se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros desde que validamente comprovado pela Emissora ou a Coobrigada ao Agente Fiscalizador; ou (b) se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência, desde que validamente comprovado pela Emissora ou a Coobrigada ao Agente Fiscalizador;
- x) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida certa e exigível da Emissora ou Coobrigada em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou o equivalente em outras moedas;
- xi) caso ocorra a efetivação de arresto ou de penhora de bens da Emissora, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou o equivalente em outras moedas, considerados individualmente ou em conjunto, salvo se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua efetivação, desde que validamente comprovado pela Emissora ou pela Coobrigada ao Agente Fiscalizador;
- xii) qualquer medida judicial transitada em julgado ou administrativa final e efetiva que afete adversamente a propriedade, posse, destinação ou livre utilização de Imóveis que representem percentual maior ou igual a 10% (dez por cento)% do total dos Imóveis objeto dos Compromissos de Compra e Venda relacionados aos Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente, ou cause qualquer embaraço a seu uso ou lhes diminua o valor;
- xiii) ocorrência de quaisquer eventos ou situações que comprovadamente tenha sido provocado pela Emissora ou pela Coobrigada que afetem o exercício pelos Credores ou pelo Agente Fiscalizador, de seus direitos decorrentes das CCI, desde que, sendo remediáveis, não o sejam dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após a data de sua ocorrência;
- xiv) ocorrência de decisão judicial transitada em julgado determinando execução de títulos contra a Emissora e/ou a Coobrigada, no valor total superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se forem apresentadas garantias adicionais, nos termos acima mencionados, suficientes para garantir o pagamento em juízo no prazo legal estipulado;
- xv) resilição do Contrato de Prestação de Serviços de Cobrança Bancária, e a não substituição do Agente de Cobrança Bancária por novo agente para tal função, em até 15 (quinze) dias contados da efetiva resilição do referido contrato, a ser escolhido de comum acordo entre a Emissora e os Credores; ou

xvi) resilição do Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada, e a não substituição do Agente de Administração de Conta Vinculada por novo agente devidamente qualificado para tal função, em até 15 (quinze) dias contados da efetiva resilição do referido contrato, a ser escolhido de comum acordo entre a Emissora e os Credores.

8.1.1 Sem prejuízo da declaração de vencimento antecipado, na ocorrência do evento disposto no item (ix) acima a Coobrigada ou a Emissora deverão recomprar a CCI em questão pelo (1) valor equivalente ao somatório (a) do valor presente das parcelas a vencer, considerando-se a Sobretaxa como taxa de desconto, com (b) o valor das parcelas vencidas e não pagas, devidamente atualizadas e com todos os encargos devidos, mais (2) a multa penal no valor equivalente a 2% (dois por cento) calculado sobre o Saldo Devedor da CCI apurado na data de notificação do evento pelo Agente Fiscalizador, a ser paga aos Credores com os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva, mais (iii) os eventuais prejuízos incorridos pelos Credores em função da ocorrência deste evento que efetivamente possam ser comprovados.

8.1.2 Sem prejuízo da declaração de vencimento antecipado, na ocorrência do evento disposto no item (viii) da cláusula 8.1 acima a Coobrigada e a Emissora ficam obrigadas pelo pagamento aos Credores de multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do Saldo Devedor das CCI, objeto da referida restrição, apurado na data da comunicação do fato pelo Agente Fiscalizador a ser paga com os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva.

8.1.3 Na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, os Credores, a seu exclusivo critério, poderão deliberar a substituição do Agente de Cobrança, nos termos do item (ii) da cláusula 7.2.1 acima.

9. MANDATO

9.1 Independentemente das obrigações da Emissora previstas neste Instrumento, esta, neste ato, e de forma irrevogável e irretroatável, como condição deste negócio nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, confere ao Agente Fiscalizador, enquanto representante dos Credores, procuração substancialmente na forma e no conteúdo dispostos no Anexo VIII.

9.2 No caso de vencimento antecipado previsto na cláusula oitava deste Instrumento e observado o disposto na cláusula quarta acima, os Credores exercerão sobre os Imóveis todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes “*ad negotia*”, podendo vender, ceder ou transferir os referidos bens conforme disposto abaixo, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, tudo conforme procedimentos mencionados na lei.

9.3 Os Credores, em conformidade com o disposto no artigo 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro e nos termos deste Instrumento, cada um nomeia e constitui nos termos desta cláusula, automaticamente, mediante a aquisição de CCI emitida nos termos deste Instrumento, o Agente Fiscalizador em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, até o completo, final, efetivo, irrevogável e irretroatável adimplemento de todas as obrigações das CCI, conforme estipulado no Instrumento, como sua bastante procuradora, outorgando-lhe todos os poderes necessários e especiais para, em nome dos Credores: (i) elaborar e enviar aos respectivos responsáveis as ordens de movimentação entre as contas correntes que serão movimentadas no contexto do fluxo de recursos de pagamento dos Compromissos de Compra e Venda e destinação dos recursos aos fins previstos neste Instrumento (ii) contratar terceiros especialistas para alienar e vender extrajudicialmente os Imóveis; (iii) contratar terceiros especialistas para representar os Credores em questões que dizem respeito aos Imóveis e aos valores a eles relacionados, perante quaisquer autarquias, órgãos ou repartições públicas federais, estaduais e municipais; e (iv) substabelecer quaisquer de seus poderes (inclusive, sem limitação), receber e dar quitação, transigir, firmar compromissos, e assinar todo e qualquer outro documento e tomar toda e qualquer outra providência considerada necessária para a alienação e venda dos Imóveis e a fiel execução e cumprimento dos direitos e obrigações previstas no Instrumento. Os Credores reconhecem que os poderes ora conferidos ao Agente Fiscalizador são necessários para preservar os direitos dos Credores sobre os Imóveis e que o exercício de tais poderes pelo Agente Fiscalizador não deverá acarretar nenhum encargo ou obrigação para o Agente Fiscalizador (e a qualquer uma de suas afiliadas, diretores, executivos e funcionários). O Agente Fiscalizador aceita o mandato e declara nada se opor a ele.

9.3.1 Caso não haja recursos na Conta Arrecadadora da Operação para serem utilizados na forma da cláusula 9.3 acima, os Credores deverão previamente depositar recursos na Conta Arrecadadora da Operação, sob pena de impossibilitar os serviços previstos na cláusula 9.3 acima. Neste caso, o Agente Fiscalizador ficará eximido de praticá-los.

9.4 Adicionalmente ao acima exposto, em conformidade com o disposto no item (ii) da cláusula 7.2.1 acima, a Emissora e a Coobrigada se comprometem, de forma irrevogável e irretroatável, a tomar todas as providências (incluindo a emissão e entrega de eventuais autorizações a terceiros) para que haja continuidade na prestação dos serviços de cobrança dos Direitos Creditórios, no menor tempo possível,

sem prejuízos para os Credores. Para tanto, a Emissora e a Coobrigada se comprometem a transferir ao novo contratado, para tanto, todo e qualquer acesso ao Agente de Administração de Conta Vinculada e a enviar todas as informações solicitadas pelo novo contratado, o que inclui mas não se limita, ao extrato atualizado com a posição de pagamentos realizados por cada Devedor e todos os arquivos de remessa e retorno relacionados aos pagamentos efetuados pelos Devedores.

10. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.1 Obrigações da Emissora e da Coobrigada

10.1.1 Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento, a Emissora e a Coobrigada obrigam-se a:

- i) caso seja feito algum pré-pagamento, nos termos da cláusula 5.1, item (v), a Emissora e a Coobrigada ficam obrigadas, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, (a) a substituir a CCI em questão por outra de valor equivalente ao Saldo Devedor; e (b) quando aplicável, compensar os Credores por meio do pagamento na Conta Arrecadadora da Operação de valor equivalente à diferença positiva entre o valor pago pelo Devedor e o Saldo Devedor da CCI em questão, apurado para a data do pré-pagamento, considerando-se a Taxa de Desconto para Pré-Pagamento como taxa de desconto conforme valor validado pelo Agente de Monitoramento;
- ii) caso os Compromissos de Compra e Venda, originadores dos Direitos Creditórios, por qualquer motivo, tenham sido distratados, substituir ou recomprar as CCI respectivas no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da data do distrato;
- iii) proceder ao re-enquadramento da Razão de Garantia, selecionando e entregando Direitos Creditórios elegíveis, bem como seu fluxo de pagamento, em até 15 (quinze) dias úteis, bem como a formalização de sua cessão em 30 (trinta) dias, contados da data de notificação do Agente Fiscalizador;
- iv) na hipótese da Emissora não repassar os recursos recebidos indevidamente dos Devedores diretamente em conta própria, no prazo máximo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do recebimento, sobre o valor a ser repassado incidirá multa não compensatória de 1% (um por cento) mais juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês, a ser paga aos Credores com os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva. Neste caso a Emissora ficará obrigada a apresentar a comprovação da data da efetivação do pagamento direto à Emissora pelo Devedor;
- v) caso a qualquer momento seja verificada a existência de Direitos Creditórios que não atendam aos Critérios de Elegibilidade, a Emissora e a Coobrigada ficarão obrigadas a (a) substituir a CCI em questão por outra de valor igual ou superior ao Saldo Devedor, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data de notificação pelo Agente Fiscalizador, conforme valor validado pelo Agente de Monitoramento; e caso não substitua a CCI em questão, e (b) pagar uma multa aos Credores, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, de valor correspondente a 1% (um por cento) do valor de emissão da CCI em questão, sem prejuízo da declaração de vencimento antecipado por parte dos credores afetados. Em ambos os casos os prazos constantes deste item serão contados da data em que a Emissora for notificada pelo Agente Fiscalizador. Não estão incluídos nas obrigações de substituição em pagamento de multa previstas neste item os Direitos Creditórios objeto de novas cessões no âmbito do presente Instrumento.
- vi) responder por toda e qualquer demanda relacionada aos Imóveis, sejam elas evocadas pelo Devedor, pelo poder público ou por qualquer terceiro, não cabendo aos Credores, Agente Fiscalizador, Agente de Monitoramento, Agente de Administração de Conta Vinculada qualquer responsabilidade nesse sentido;
- vii) caso qualquer cláusula do Compromisso de Compra e Venda venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo Devedor, a Emissora fica obrigada (i) a substituir o respectivo Direito Creditório e (ii) a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a mesma ficará obrigada pelas diferenças dos eventuais pagamentos feitos a menor, decorrentes de sentença judicial;
- viii) após a contratação da Agência de Classificação de Risco, providenciar e encaminhar ao Agente Fiscalizador em periodicidade no mínimo anual, a contar da Data de Emissão relatório de avaliação de risco das CCI elaborado pela Agência de Classificação de Risco;

- ix) disponibilizar ao Agente Fiscalizador, em 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações;
- x) manter as Contas Vinculadas abertas, ativas, regulares e livres de ônus, reais ou pessoais, penhoras, arrestos, bloqueios judiciais ou extrajudiciais e/ou gravames de qualquer natureza, até a sua efetiva cessão fiduciária aos Credores e o resgate integral de todas as CCI;
- xi) comunicar imediatamente ao Agente Fiscalizador, agindo em benefício da comunhão de interesses dos Credores, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações decorrentes das CCI;
- xii) estar adimplente com todas as suas obrigações exigidas pela legislação pertinente, incluindo aquelas referidas nos decretos-lei nº 485, 486 e 487 de 28 de novembro de 2008 até o dia 30 de novembro de 2010, e nº. 566 de 5 de novembro de 2009 até 30 de dezembro de 2011;
- xiii) cumprir integralmente as disposições previstas no Contrato de Conta Vinculada;
- xiv) responder por toda e qualquer demanda relacionada aos Loteamentos, sejam elas evocadas pelo Devedor, pelo Poder Público ou por qualquer outro terceiro, não cabendo aos Credores quaisquer responsabilidades nesse sentido, os quais caso sejam intimados a responder essas determinadas demandas, deverão ser ressarcidos em todos os custos e despesas relacionados;
- xv) disponibilizar ao Agente de Monitoramento as informações dispostas na cláusula 10.4.3 abaixo;
- xvi) atualizar mensalmente e enviar ao Agente Fiscalizador em arquivo em formato Excel, as informações contidas nos Anexos I, II e III deste Instrumento para cada CCI ; e
- xvii) atuar, sem ressalvas, na condição de fiel depositária dos Compromissos de Compra e Venda e demais documentos comprobatórios relacionados aos Direitos Creditórios Cedidos;
- xviii) enviar, antes da Data de Emissão, cópias das matrículas dos Imóveis emitidas pelo oficial do Cartório do 2º Ofício, a qual (a) comprovarão as averbações das CCI e os registros das alienações fiduciárias de cada um dos Imóveis em cada uma das matrículas individualizada, e (b) deverá constar como único ônus apenas a Alienação Fiduciária sobre os Imóveis, inexistindo qualquer outro ônus ou gravame incidentes sobre os Imóveis, conforme o disposto na cláusula 1.1.4.1 e no item (iv) da cláusula 2.3.1, e (2) cópias da totalidade dos Compromissos de Compra e Venda relacionados aos Direitos Creditórios Cedidos;
- xix) enviar, após a Data de Emissão, a documentação exigida no item (xviii) da cláusula 10.1.1 acima relativa aos Direitos Creditórios que venham a ser cedidos após esta data, bem como, nos Direitos Creditórios oriundos de Compromissos de Compra e Venda celebrados após 30 de junho de 2010, cópia da seguinte documentação cadastral dos Devedores: RG, CPF, e comprovante de residência;
- xx) na hipótese da substituição da Emissora na qualidade de Agente de Cobrança, a Emissora e a Coobrigada se comprometem, de forma irrevogável e irretroatável, a zelar e tomar todas as providências necessárias (incluindo a emissão e entrega de eventuais autorizações a terceiros) para que haja continuidade na prestação dos serviços de cobrança dos Direitos Creditórios, no menor tempo possível, sem prejuízos para os Credores. Para tanto, a Emissora e a Coobrigada se comprometem a transferir ao novo contratado, para tanto, todo e qualquer acesso ao Agente de Cobrança Bancária e a enviar todas as informações solicitadas pelo novo contratado, o que inclui mas não se limita, ao extrato atualizado com a posição de pagamentos realizados por cada Devedor e todos os arquivos de remessa e retorno relacionados aos pagamentos efetuados pelos Devedores;
- xxi) solicitar a anuência prévia dos Credores quando da necessidade de alteração no valor dos Encargos Contratuais e na Taxa de Desconto para Pré-Pagamento, devendo depositar a diferença na Conta Centralizadora caso dê um desconto aos Devedores superior à Taxa de Desconto para Pré-Pagamento;
- xxii) encaminhar anualmente ao Agente Fiscalizador a partir da Data de Emissão, relatório individualizado de cada um dos Imóveis, com a respectiva certidão de inexistência de débitos de IPTU perante a Prefeitura Municipal; e

- xxiii) enviar os eventuais documentos solicitados pelo Agente Fiscalizador e pelos titulares das CCI, com vistas a complementar a auditoria realizada quando da emissão das CCI, em virtude de futura securitização das CCI em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.

10.2 Obrigações do Agente de Cobrança

10.2.1 Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento, na qualidade de Agente de Cobrança, a Coobrigada obriga-se a:

- i) prestar todos os serviços inerentes ao recebimento, conciliação, transferência, gestão, monitoramento e cobrança dos valores referentes aos Direitos Creditórios, da mesma maneira e forma que a Coobrigada e a Emissora fariam habitualmente para os créditos oriundos dos Compromissos de Compra e Venda não cedidos no âmbito deste Instrumento;
- ii) atuar como agente de cobrança extrajudicial e/ou judicial dos Direitos Creditórios Inadimplidos, em observância aos procedimentos definidos na política de crédito que constitui o Anexo IX deste Instrumento, e auxiliar o Agente Fiscalizador na conciliação dos pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Inadimplidos depositados na Conta Corrente Centralizadora;
- iii) emitir e assegurar a entrega dos boletos bancários de cobrança mensal para os Devedores, com pagamento direcionado diretamente para a Conta Corrente Centralizadora;
- iv) não receber os recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios a não ser por meio da Conta Corrente Centralizadora;
- v) auxiliar o Agente Fiscalizador na conciliação dos pagamentos referentes aos Direitos Creditórios depositados na Conta Corrente Centralizadora;
- vi) fornecer ao Agente Fiscalizador, de forma satisfatória, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da solicitação feita pelo Agente Fiscalizador, toda e qualquer informação que o mesmo julgar necessário para realização da conciliação dos pagamentos realizados pelos Devedores;
- vii) disponibilizar diariamente os arquivos eletrônicos de remessa de cobrança ao Agente Fiscalizador, concomitantemente ao envio dos mesmos ao Agente de Administração de Conta Vinculada;
- viii) enviar quando se tratar de informações acerca dos mutuários, planilhas *Excel* nos formatos “.xls” ou “.xlsx”, conforme estabelecido entre as partes, contendo as seguintes informações:
 - a) informações contratuais acerca de 100% (cem por cento) dos Devedores antes da Data de Emissão;
 - b) em até 5 (cinco) Dias Úteis, informações acerca de solicitações de pré-pagamento, valores efetivamente pré-pagos e data, sob pena de multa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor em questão, a ser paga aos Credores com os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva;
 - c) em até 5 (cinco) Dias Úteis, informações sobre a atualização anual do Saldo Devedor dos Devedores; e
 - d) em até 5 (cinco) Dias Úteis informações a respeito de pagamento direto pelo Devedor à Emissora e/ou identificação de pagamentos efetuados via depósito na Conta Corrente Centralizadora.
- ix) enviar para o Agente de Registro e Custódia planilha em formatos “.xls” e “.xlsx”, contendo todas as informações necessárias para o registro das CCI em caso de necessidade de permuta ou recompra por CCI representativa de outro Direito Creditório.

10.2.2 O não atendimento do prazo mencionado no item (vi) acima implicará o pagamento de multa não compensatória pelo Agente de Cobrança em favor do Credor, no montante equivalente a 2% (dois por cento) ao mês, limitado ao valor original do Compromisso de Compra e Venda, apurada sobre o Saldo Devedor atualizado da CCI em questão, a partir do término do prazo até a data em que a informação tenha sido fornecida de forma completa e satisfatória ao Agente Fiscalizador (“Prazo de Apuração da Penalidade”), de forma

exponencial, *pro rata die*, com base em ano de 252 dias úteis. O valor da penalidade em questão deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do encerramento do Prazo de Apuração da Penalidade para o Agente Fiscalizador e depositada na Conta Corrente Centralizadora, com os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos sob Condição Suspensiva. O pagamento dessa penalidade não exime a Emissora e a Coobrigada das demais penalidades mencionadas nesse Instrumento.

10.3 Obrigações do Agente Fiscalizador

10.3.1 Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento, a Oliveira Trust obriga-se, na qualidade de Agente Fiscalizador, a:

- i) zelar pela proteção dos interesses e direitos dos Credores, acompanhando o cumprimento das obrigações contidas neste Instrumento, e notificando os Credores sempre que tiver conhecimento de quaisquer descumprimentos aos termos e condições deste Instrumento e documentos correlatos, quer sejam pecuniários ou não;
- ii) tomar, com obrigação de meio, todas as medidas necessárias para a efetivação do re-enquadramento da Razão de Garantia;
- iii) tomar, com obrigação de meio, todas as medidas necessárias para a efetivação da Recompra Obrigatória;
- iv) proceder à verificação dos Critérios de Elegibilidade por amostragem (a) em 161 (cento e sessenta e um) Compromissos de Compra e Venda referentes a Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente, e (b) da totalidade dos Direitos Creditórios substituídos por força da Recompra Obrigatória;
- v) acompanhar a efetivação da Recompra Obrigatória;
- vi) proceder à liberação da alienação fiduciária aos Devedores, na forma da cláusula 2.5.2 quando da efetiva quitação dos Direitos Creditórios;
- vii) proceder, sempre que receber os arquivos de remessa e retorno de cobrança (a) à conciliação da Conta Corrente Centralizadora e (b) ao controle do saldo a ser mantido na Conta Arrecadadora da Operação para fazer frente às despesas decorrentes das CCI
- viii) acompanhar, com obrigação de meio, todos os procedimentos de trocas de arquivo e de relacionamento entre a Emissora e o Agente de Administração de Conta Vinculada;
- ix) aplicar os recursos creditados na Conta de Reserva para Amortização, conforme os termos e disposições descritos na cláusula 3.6 acima;
- x) repassar aos Credores os recursos depositados na Conta Arrecadadora da Operação, referente ao pagamento dos Direitos Creditórios Incondicionalmente, sempre que o montante depositado atingir o Valor Mínimo, na forma da cláusula 1.2.11.1.1.;
- xi) notificar prontamente a Emissora e a Coobrigada tão logo tenha ciência que ocorreram eventos que exijam a efetivação da coobrigação;
- xii) prática dos atos necessários no assessoramento da excussão das garantias das CCI;
- xiii) representar e tomar as seguintes medidas necessárias em benefício dos Credores em caso de Direitos Creditórios Inadimplidos: (a) tomar as providências necessárias para que todas as obrigações relativas às CCI sejam devidamente e prontamente cumpridas, e (b) tomar as providências necessárias à excussão das garantias, quais sejam, a contratação, às expensas da Emissora ou dos Credores, de escritório de advocacia de primeira linha, para que este defina a estratégia de cobrança;
- xiv) cobrar da Emissora que todas as obrigações relativas às CCI sejam devidamente e prontamente cumpridas;
- xv) caso haja desapropriação dos Imóveis e tão logo tome ciência do fato, o Agente Fiscalizador deverá notificar as partes envolvidas para que todo e qualquer montante pago pelo expropriante seja destinado aos Credores, até que seja feito o resgate integral das CCI;

- xvi) na hipótese de excussão das garantias e desde que haja anuência prévia dos Credores, e às expensas destes, assessorar o escritório de advocacia contratado para representar os Credores perante os órgãos competentes, agindo sempre fiduciariamente em benefício dos titulares das CCI;
- xvii) receber e verificar as atualizações dos Anexos I, II, III e VI a serem enviadas pela Emissora ou pela Coobrigada;
- xviii) notificar a Emissora e os Credores de qualquer procedimento que esteja em desacordo com o estabelecido neste instrumento e cujas informações fazem parte do seu rol de responsabilidade e dos demais agentes envolvidos, para que se produzam efeito legais dos prazos a serem cumpridos por todos os agentes envolvidos com a Emissão;
- xix) verificar a ocorrência de qualquer Evento de Avaliação;
- xx) controlar, por Credor, as CCI representativas de Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente, observado o disposto na cláusula 1.2.4.2;
- xxi) controlar (a) as CCI representativas de Direitos Creditórios Cedidos Sob Condição Suspensiva, e (b) a Razão de Garantia;
- xxii) recepcionar e enviar aos Credores os 2 (dois) Relatórios de Acompanhamento de Obras a serem preparados pelo Agente de Obras, sendo que o primeiro deverá ser entregue até 31 de agosto de 2011 e o segundo até 31 de dezembro de 2011, sendo que tal responsabilidade cessará após o Agente de Obras atestar no referido relatório que as Obras foram integralmente cumpridas, tal qual o disposto no Anexo IV deste Instrumento;
- xxii) recepcionar e enviar aos Credores os 2 (dois) Relatórios de Acompanhamento de Obras a serem preparados pelo Agente de Obras, sendo que o primeiro deverá ser entregue até 31 de agosto de 2011 e o segundo até 31 de dezembro de 2011, sendo que tal responsabilidade cessará após o Agente de Obras atestar no referido relatório que as Obras foram integralmente cumpridas, tal qual o disposto no Anexo IV deste Instrumento;
- xxiii) calcular os valores a serem repassados aos Credor;
- xxiv) notificar os Credores sempre que tiver ciência de descumprimento das obrigações dispostas neste instrumento, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data que tiver ciência;
- xxv) monitorar os prazos das obrigações constantes neste Instrumento que possuem prazos, e notificar as Partes caso haja descumprimentos desses prazos;
- xxvi) informar caso tenha conhecimento de qualquer irregularidade nas Contas Vinculadas, no prazo de 3 dias úteis contado da data em que tiver tal ciência; e
- xxvii) proceder ao cálculo da Razão de Garantia e dos índices de inadimplência e recompra de que tratam os incisos (x), (xi), (xii) e (xiii) da cláusula 7.1.1 deste Instrumento.

10.3.2 As obrigações do Agente Fiscalizado terão início após o registro das CCIs no sistema da CETIP e se encerrarão quando da prestação final de contas, após o resgate integral das CCI.

10.3.3 O Agente Fiscalizador tem ciência que os Imóveis e qualquer um dos Imóveis:

- i) não se comunicam com o patrimônio do Agente Fiscalizador;
- ii) não integram o ativo do Agente Fiscalizador;
- iii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação que recaia sobre o Agente Fiscalizador;
- iv) não compõem a relação de bens e direitos do Agente Fiscalizador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- v) não pode ser dado em garantia pelo Agente Fiscalizador;

- vi) não é passível de execução por quaisquer Credores do Agente Fiscalizador, por mais privilegiados que possam ser; e
- vii) não podem receber quaisquer ônus reais por parte do Agente Fiscalizador;

10.3.4 O Agente Fiscalizador responde por quaisquer perdas e danos oriundas do não cumprimento das suas obrigações descritas na cláusula 10.3.1.

10.4 Obrigações do Agente de Monitoramento

10.4.1 Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento, a Oliveira Trust obriga-se, na qualidade de Agente de Monitoramento, a:

- i) efetuar o cálculo do Saldo Devedor de cada CCI e de cada Devedor com base nas informações da Sobretaxa, valor e vencimento das parcelas previamente informados no arquivo de remessa, sempre que houver atualização ou pagamento
- ii) efetuar o cálculo da Recompra Obrigatória pela Coobrigada ou pela Emissora, pelo seu Saldo Devedor devidamente atualizado na forma da cláusula 5 acima;
- iii) validar o valor de substituição das CCI, caso seja feito algum pré-pagamento durante o Período de Carência;
- iv) efetuar a verificação do atendimento aos Critérios de Elegibilidade;
- v) realizar as amortizações das CCI;
- vi) verificar se os valores pagos pelos Devedores correspondem aos valores emitidos pela cobrança, com base nas informações obtidas junto à Emissora e o Agente de Administração de Conta Vinculada;
- vii) emitir relatórios mensais com o status de cada Direito Creditório, contendo as informações sobre os atrasos de cada Direito Creditório e sobre os eventuais pagamentos antecipados, e com os detalhes sobre os pagamentos realizados pelos Devedores;
- viii) monitorar os atrasos nos pagamentos das prestações mensais dos Compromissos de Compra e Venda e os respectivos Direitos Creditórios;
- ix) no caso dos Direitos Creditórios Cedidos em caso de novas cessões, verificar o enquadramento dos itens (i), (ii), (iv), (v) e (vi) da cláusula 2.3.1 dos critérios de elegibilidade para a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos em caso de novas cessões; e
- x) verificar se os valores pagos pelos Devedores correspondem aos valores devidos pelos mesmos e notificar os Credores no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data da constatação, caso encontre divergências nesse sentido.

10.4.2 Em caso de necessidade de verificação do enquadramento dos critérios de elegibilidade pelo Agente de Monitoramento, as horas gastas por tal verificação serão cobradas na forma do item (vi) da cláusula 13.1 abaixo.

10.4.3 Para que seja possível a verificação dos Critérios de Elegibilidade pelo Agente de Monitoramento, a Emissora e ou a Coobrigada devem disponibilizar ao Agente de Monitoramento, (i) o Compromisso de Compra e Venda e todos os seus aditivos para que a verificação dos itens (i), (v) e (vi) da cláusula 2.3.1 acima, (ii) fluxo das parcelas decorrentes do Compromisso de Compra e Venda - para que seja possível apurar o valor do Imóvel, que será apurado pelo somatório de tais parcelas e (iii) cópia autenticada da matrícula do imóvel emitida a pelo menos 90 (noventa) dias do pedido de recompra para verificação do item (iv) da cláusula 2.3.1 acima.

10.4.4 Somente após o recebimento de todas as informações listadas acima, o Agente de Monitoramento se manifestará sobre o atendimento ou não aos Critérios de Elegibilidade.

10.4.5 O Agente Fiscalizador responde por quaisquer perdas e danos oriundas do não cumprimento das suas obrigações descritas na cláusula 10.4.1.

10.4.6 As obrigações do Agente de Monitoramento só se iniciam após o registro das CCI no sistema da CETIP.

10.5 Obrigações do Agente de Registro e Custódia

10.5.1 Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento, a Oliveira Trust obriga-se, na qualidade de Agente de Registro e Custódia, a:

- i) lançar e registrar no sistema CETIP as características das CCI; e
- ii) disponibilizar ao Agente Fiscalizador todo e qualquer documento que lhe venha a ser solicitado relacionado às CCI ou em relação dos Credores.

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES

11.1 Declarações e Garantias da Emissora e da Coobrigada

11.1.1 A Emissora e a Coobrigada, cada uma, reconhece e declara, que, na data deste Instrumento:

- i) é sociedade legalmente constituída de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com todos os seus atos societários devidamente registrados, e que poderão obter ou ratificar a assinatura do presente Instrumento por meio de todas as autorizações societárias e dos órgãos competentes para o cumprimento deste Instrumento;
- ii) este Instrumento constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa por elas assumida, devidamente eficaz consoante os termos e condições nele contidos e que estão devidamente representadas neste Instrumento por seus procuradores ou representantes legais;
- iii) a assinatura deste Instrumento e a execução das obrigações previstas neste Instrumento não conflitam nem constituem descumprimento de (a) quaisquer contratos dos quais são parte e/ou ao qual a Emissora ou a Coobrigada esteja vinculada; (b) qualquer disposição legal ou administrativa, decreto, decisão, deliberação ou ordem emanada de órgãos governamentais ou judiciais que as afetem ou que possam ter efeito substancialmente adverso na situação financeira e patrimonial de cada uma;
- iv) as declarações e garantias prestadas neste Instrumento, ou em qualquer outro instrumento que tenha sido celebrado em decorrência deste Instrumento, são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão até a presente data, nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações e garantias prestadas neste Instrumento sejam enganosas ou passíveis de má interpretação;
- v) não possuem qualquer obrigação, responsabilidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que possa afetar a cessão dos Direitos Creditórios;
- vi) todos os Direitos Creditórios Cedidos enquadram-se nos Critérios de Elegibilidade;
- vii) na Data de Emissão, os Direitos Creditórios estão adimplentes ou com atraso de pagamento inferior a 10 (dez) dias pelo respectivo Devedor;
- viii) os Direitos Creditórios são de propriedade exclusiva da Emissora até a Data de Emissão, estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, (incluindo mas não se limitando a ônus relativos a débitos tributários, trabalhistas ou previdenciários), exceto quanto aos ônus a serem constituídos nos termos deste Instrumento;
- ix) a cessão dos Direitos Creditórios não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou ainda fraude falimentar;
- x) nos termos dos Compromissos de Compra e Venda e conforme praticado pela Emissora na Data de Emissão, em caso de atraso no pagamento das parcelas, são cobrados juros moratórios mensais 6,00% (seis por cento) e multa moratória de 2,00% (dois por cento);

- xi) todas as obras e melhorias dos Imóveis, incluindo toda a devida infra-estrutura básica, foram ou estão sendo realizadas de acordo com (a) o cronograma previsto na cláusula décima do Compromisso de Compra e Venda; (b) com a legislação ambiental aplicável, conforme declaração que constitui o Anexo XI deste Instrumento; e (c) com o Poder Público e com as respectivas concessionárias de serviços públicos, conforme declaração que constitui o Anexo XI deste Instrumento; e estarão regularizadas nos termos dos decretos-lei n.ºs. 485, 486 e 487 de 28 de novembro de 2008, até 30 de novembro de 2010 e n.º. 566 de 5 de novembro de 2009, até 31 de dezembro de 2011;
- xii) está adimplente com todas as suas obrigações exigidas pela legislação pertinente, e estará adimplente com todas as suas obrigações exigidas nos decretos-lei n.ºs. 485, 486 e 487 de 28 de novembro de 2008 até 30 de novembro de 2010 e n.º. 566 de 5 de novembro de 2009, até 31 de dezembro de 2011, incluindo a adimplência com relação às notas promissórias oferecidas ao Poder Público como garantia à conclusão de obras dos Loteamentos, nos termos dos decretos-lei nos. 485, 486 e 487 de 28 de novembro de 2008, e no. 566 de 5 de novembro de 2009, devendo apresentar informações ao Agente Fiscalizador sobre o cancelamento de tais notas promissórias em até 90 (noventa) dias após a conclusão das Obras;
- xiii) todos os Loteamentos no qual estão inseridos os imóveis receberam (a) aprovação municipal através dos Decretos Leis n.º 485/08, 486/08, 487/08 e 566/09, e (b) estão em conformidade com a legislação aplicável ao uso e ocupação do solo e com as demais exigências municipais, conforme certidão emitida em 26 de outubro de 2009 pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Parauapebas, que constitui o Anexo XVI deste Instrumento;
- xiv) a exatidão das informações relativas aos Direitos Creditórios que integram o Anexos I, II, III, IV e VI deste Instrumento;
- xv) os Loteamentos não infringem qualquer legislação municipal, estadual ou federal;
- xvi) os Loteamentos não se localizam em área limítrofe do município de Parauapebas ou que pertença a mais de um município, e não se localizam em áreas de proteção aos mananciais, ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, conforme declaração que constitui o Anexo XI deste Instrumento;
- xvii) os Loteamentos não abrangem área superior a 1.000.000,00 (um milhão) de metros quadrados, conforme declaração que constitui o Anexo XI deste Instrumento;
- xviii) não há contra a Emissora, a Coobrigada ou contra os Loteamentos qualquer ação judicial ou administrativa que vise de alguma forma questionar, alterar ou onerar os empreendimentos relativos aos Imóveis, conforme declaração que constitui o Anexo XI deste Instrumento;
- xix) todas as licenças necessárias para a regularização dos Loteamentos foram obtidas junto aos órgãos competentes, em sua integralidade, conforme exigido por lei;
- xx) todos os Compromissos de Compra e Venda relacionados aos Direitos Creditórios Cedidos possuem cláusulas idênticas, com exceção ao disposto no Anexo XIV;
- xxi) todos os Compromissos de Compra e Venda relacionados aos Direitos Creditórios Cedidos incluem, na sua Cláusula 20ª, a anuência prévia do Devedor para que a Emissora possa fazer, a qualquer momento, a sub rogação, caução ou cessão do referido Compromisso de Compra e Venda;
- xxii) concorda desde já com a cessão futura dos Direitos Creditórios para outros credores, inclusive através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cotas de fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de investimento em direitos creditórios, e demais títulos e valores mobiliários, desde que não haja nenhum ônus para a Emissora e/ou a Coobrigada; e
- xxiii) mantém sistema de controles e procedimentos internos com vistas a evitar a alienação dos Imóveis a outras pessoas que não os Devedores, enquanto válidos os Compromissos de Compra e Venda.

11.1.2. Caso quaisquer das declarações e garantias previstas na cláusula 11.1.1 acima seja falsa ou imprecisa, a Emissora ou a Coobrigada, conforme aplicável, deverá sanar a falsidade e/ou imprecisão da(s) declaração(ões) e/ou garantia(s) passível(is) de solução dentro

do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da data de sua(s) verificação(ões), desde que uma vez corrigida(s) efetivamente deixe(m) de surtir efeitos, bem como ressarcir quaisquer prejuízos que sejam sofridos pelos Credores em decorrência da referida falsidade ou imprecisão.

11.1.3 Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 11.1.1 e 11.1.2 acima, em caso de falsidade ou imprecisão das declarações prestadas neste Instrumento pela Emissora e/ou a Coobrigada, as mesmas incorrerão em uma multa não compensatória equivalente a 2,0% (dois por cento) sobre o Valor Nominal Unitário da(s) CCI (conforme Anexo I) afetada(s) por estas declarações, sendo que, no caso de imprecisão conforme o disposto no item (vi) da cláusula 11.1.1, tal multa será de 3,0% (três por cento) sobre o Valor Nominal Unitário da(s) CCI (conforme Anexo I), multas estas a serem pagas no prazo de 10 (dez) dias contados da data em que a falsidade ou imprecisão tiver sido observada, podendo o Credor exigir a sua substituição ou recompra, a seu exclusivo critério, e sem prejuízo de qualquer outra indenização devida aos Credores sobre qualquer outro direito disposto neste Instrumento ou nas cominações legais aplicáveis.

11.1.4 Sem prejuízo do disposto na cláusula 11.1.2 acima, caso as declarações dos itens (vi) a (xxi) da cláusula 11.1.1 sejam falsas, a Emissora e a Coobrigada ficarão obrigadas, em caráter irrevogável e irratável, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados a partir da data de verificação das declarações falsas, a substituir ou a recomprar, a critério do Credor, as CCI afetadas pela declaração falsa ou incorreta, ficando obrigadas a, no mesmo prazo, pagar ao Credor o montante equivalente a 3% (três por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado da CCI em questão, sem prejuízo da declaração de vencimento antecipado, caso não haja substituição ou recompra conforme acima avençado.

11.2 Declarações e Garantias da Oliveira Trust

11.2.1 A Oliveira Trust reconhece e declara que, na data deste Instrumento:

- i) é sociedade legalmente constituída de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com todos os seus atos societários devidamente registrados, e que poderá obter ou ratificar a assinatura do presente Instrumento através de todas as autorizações societárias e dos órgãos competentes para o cumprimento deste Instrumento;
- ii) este Instrumento constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa por ela assumida, devidamente eficaz consoante os termos e condições nele contidos e que está devidamente representada neste Instrumento por seus procuradores ou representantes legais;
- iii) desde sua respectiva constituição, obedece e sempre obedeceu à legislação brasileira, bem como possuem todas as licenças, alvarás, autorizações e aprovações necessárias para funcionamento;
- iv) as pessoas que assinam este Instrumento são seus representantes legais e têm poderes para, em seu nome, assumir as obrigações contratadas; e
- v) a assinatura deste Instrumento e a execução das obrigações previstas neste Instrumento estabelecidas não conflitam nem constituem descumprimento de (a) quaisquer contratos dos quais faça parte e/ou ao qual o esteja vinculada; (b) qualquer disposição legal ou administrativa, decreto, decisão, deliberação ou ordem emanada de órgãos governamentais ou judiciais que a afetem o ou que possam ter efeito substancialmente adverso na sua situação financeira.

12. FATORES DE RISCO

12.1 O investimento em CCI envolve uma série de riscos que devem ser avaliados pelos Credores, tais como riscos relacionados à liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica. Os Credores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Instrumento, bem como consultar um consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

12.2 Foram elencados abaixo, exemplificativamente, alguns dos riscos envolvidos no investimento em CCI:

- i) *verificação por amostragem quantitativa*: a verificação dos Critérios de Elegibilidade foi feita por amostragem quantitativa pelo Agente Fiscalizador, tendo sido verificados 161 (cento e sessenta e um) Compromissos de Compra e Venda, representando aproximadamente 10% (dez por cento) dos Direitos Creditórios Cedidos, estando as partes envolvidas, exceto a Emissora e a Coobrigada, isentas de responsabilidade quanto a cessão de Direitos Creditórios que não atendam aos Critérios de Elegibilidade. A verificação por amostragem foi realizada mediante contato telefônico com os Devedores dos 161 (cento e sessenta e um) Compromissos de Compra e Venda selecionados aleatoriamente, chegando-se ao resultado de que (a) Devedores de 78 (setenta e

- oito) Compromissos de Compra e Venda atenderam a ligação e confirmaram o débito referente ao respectivo Compromisso de Compra e Venda, não havendo nenhum Devedor que tenha atendido a ligação e que tenha negado referido débito; (b) o contato de Devedores de 66 (sessenta e seis) Compromissos de Compra e Venda foi prejudicado pelo não-atendimento do telefonema; e (c) por fim, foi impossível contatar os Devedores de 17 (dezessete) Compromissos de Compra e Venda pelo fato do telefone não existir ou não constar do respectivo Compromisso de Compra e Venda. Tendo em vista que não foi possível contatar 83 (oitenta e três) Devedores dos 161 (cento e sessenta e um) Compromissos de Compra e Venda analisados, a verificação por amostragem não pode informar aos titulares de CCI a probabilidade de perda futura em razão de inadimplemento por parte dos Devedores não contatados, bem como não é possível assegurar a existência dos Devedores e a possibilidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios em caso de inadimplemento;
- ii) *pagamento condicionado*: os recursos destinados ao pagamento dos Credores decorre direta e exclusivamente (a) dos pagamentos efetuados pelos Devedores e (b) da Recompra Obrigatória. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de (1) exaurida a Recompra Obrigatória, e (2) esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios e suas garantias, caso estes não sejam suficientes para amortizar integralmente as CCI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes para efetuar o pagamento de eventuais saldos devedores aos Credores, sendo que poderão ser executadas as garantias respectivas ou chamada a coobrigação da Coobrigada;
- iii) *risco de insuficiência da garantia real*: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis objeto das alienações fiduciárias em garantia, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo das CCI. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários; caso a variação seja negativa, no momento da excussão da garantia os Imóveis poderão ser alienados por valor insuficiente para amortizar o saldo da CCI respectiva;
- iv) *risco de estrutura*: as operações previstas no presente Instrumento tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de Parte a Parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de cédulas de crédito imobiliário, poderá haver perdas por parte dos Credores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- v) *risco de contingências tributárias ou trabalhistas dos Devedores*: os Devedores não são controlados pelas Emissoras ou pela Coobrigada. Como são pessoas físicas e jurídicas, estão sujeitas a dívidas com o poder público (federal, estadual ou municipal). Não foram verificadas as dívidas tributárias, trabalhistas, fiscais, previdenciárias ou civis destes Devedores, na Data de Emissão e, há risco, dentre outros, de oneração dos respectivos Imóveis por conta de dívidas relativas estritamente ao IPTU destes Imóveis (*propter rem*); e
- vi) *risco de impossibilidade de cobrança direta dos Devedores até que ocorra notificação*: a cobrança direta dos Devedores não poderá ser realizada até que a notificação aos Devedores seja realizada, nos termos da cláusula 2.7.1, dando ciência ao Devedor de que seu crédito foi cedido, nos termos do art. 290 do Código Civil. Até que a notificação aos Devedores seja realizada, caberá apenas à Emissora esta cobrança;
- vii) *risco do não registro dos Compromissos de Compra e Venda na matrícula dos respectivos Imóveis*: pelo fato dos Compromissos de Compra e Venda não terem sido registrados na matrícula dos respectivos Imóveis, a Emissora pode, eventualmente, alienar os Imóveis a terceiros. Caso os terceiros a quem a Emissora alienou os Imóveis venham a registrar os novos compromissos de compra e venda na matrícula dos Imóveis, os novos adquirentes passam a ter direito ao Imóvel após quitação da dívida, o que pode levar os Devedores a inadimplir os Direitos Creditórios e causar prejuízos aos Titulares das CCI.
- viii) *risco da verificação dos registros da CCI por amostragem*: a verificação da regularidade da averbação das CCI e do registro da Alienação Fiduciária será feita por amostragem. Ainda que todas as anotações da amostra verificada estejam corretas, não é possível assegurar que a totalidade das comprovações enviadas ao Agente de Registro e Custódia nos termos do item 1.1.4.1 acima são regulares. A ausência de averbação das CCI e do registro da Alienação Fiduciária poderão impedir a cobrança dos Direitos Creditórios e execução das respectivas Garantias, causando prejuízos aos titulares das CCI.

13. DOS HONORÁRIOS DA OLIVEIRA TRUST

13.1 A Oliveira Trust, pela prestação dos serviços de Agente de Registro e Custódia, Agente de Monitoramento e Agente Fiscalizador receberá a seguinte remuneração a ser paga exclusivamente pela Emissora ou pela Coobrigada, ou pelo Credores, na proporção de suas CCI em caso de inadimplemento no pagamento pela Emissora ou pela Coobrigada, conforme disposto abaixo:

- i) pelo registro e custódia das CCI, será devida uma parcela única de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) na data do registro das CCI junto à CETIP; destes valores, será abatido o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), que a Emissora pagará diretamente à Oliveira Trust DTVM S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91;
 - a) pela manutenção das CCI representativas de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva na conta de depósito da Oliveira Trust DTVM S/A junto à CETIP, na forma da cláusula 2.4.4 acima, será devido o valor mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até que tais CCI sejam transferidas à Emissora ou a quem ela indicar;
- ii) pela implantação na prestação dos serviços de Agente Fiscalizador, Administração de Conta Vinculada e Agente de Monitoramento, parcela única de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), devida na data de assinatura desta escritura;
- iii) pela verificação por amostragem dos Critérios de Elegibilidade, será devida uma parcela única de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), devida na data da primeira liquidação das CCI e pela verificação telefônica dos 161 contratos será devida uma parcela única de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) devida na data da primeira liquidação das CCI;
- iv) a título de honorários mensais, para a execução de todas as atividades descritas nas cláusulas 10.3, 10.4 e 10.5 deste instrumento, serão devidas parcelas mensais conforme abaixo:
 - a) 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), sendo devida a primeira na data de assinatura desta Escritura e as demais nos onze meses subsequentes;
 - b) 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo devida a primeira no décimo terceiro mês contado da data de assinatura desta Escritura e as demais nos onze meses subsequentes;
 - c) 36 (trinta e seis) parcelas mensais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo devida a primeira no vigésimo quinto mês contado da data de assinatura desta Escritura e as demais nos trinta e cinco meses subsequentes;
 - d) 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo devida a primeira no sexagésimo primeiro mês contado da data de assinatura desta Escritura e as demais nos doze meses subsequentes; e
 - e) Após o pagamento da septuagésima segunda parcela mensal conforme sub-item “(d)” acima, parcelas mensais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo devida a primeira no septuagésimo terceiro mês contado da data de assinatura desta Escritura e as demais nos meses subsequentes, até a liquidação integral das CCI relacionadas a Direitos Creditórios Cedidos Incondicionalmente.
- v) em caso de declaração de vencimento antecipado em razão de inadimplemento no pagamento das CCI, bem como excussão de garantias, ou ainda na ocorrência de qualquer outra hipótese de vencimento antecipado prevista neste Instrumento, a remuneração mensal devida pela Emissora pelos serviços acima descritos será acrescida do equivalente a 1/12 (doze avos) do percentual anual de remuneração previsto para o Agente Fiscalizador. Para efeito do cálculo da remuneração prevista neste item, o percentual anual de remuneração do Agente Fiscalizador será equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre o valor do Valor Nominal Unitário das CCI, observado o valor mínimo previsto no item (iv) acima;
- vi) adicionalmente, em caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições das CCI após a emissão, ou em caso de nova verificação dos critérios de elegibilidade das CCI, bem como do enquadramento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente aos critérios de elegibilidade em caso de substituição e/ou novas cessões pela Emissora, a qualquer tempo serão devidas pela Emissora à Oliveira Trust, na qualidade de Agente Fiscalizador, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (a) comparecimento em reuniões formais com a Emitente e/ou com os Credores; e (b) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo

Agente Fiscalizador, de "relatório de horas" à Emitente. Entende-se por reestruturação das CCI os eventos relacionados a alteração (a) das garantias, (b) prazos de pagamento e (c) condições relacionadas ao vencimento antecipado. Os eventos relacionados a amortização das CCI não são considerados reestruturação das CCI;

vii) no caso de celebração de aditamentos as CCI e aos contratos de garantia da emissão, serão devidas a Oliveira Trust, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

13.2. As remunerações de que trata a cláusula anterior serão acrescidas dos seguintes Impostos: (i) ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); (iv) CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido), (v) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Oliveira Trust, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.3. As parcelas de remuneração acima dispostas serão atualizadas pelo IGP-M, a partir da Data de Emissão.

13.4. A remuneração devida ao Agente Fiscalizador, nos termos desta Cláusula, não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiscalizador, durante ou após a implantação do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas, acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso, após prévia aprovação. Não estão incluídos, igualmente, despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiscalizador.

13.5. Todas as despesas em que o Agente Fiscalizador venha a incorrer para resguardar os interesses dos Credores deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Credores, na proporção do número de CCI detidas pelos Credores, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos razoáveis com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Credores, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiscalizador, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

14. CLÁUSULA ARBITRAL

14.1 Comprometem-se a Emitente, a Coobrigada e o(s) Credor(es), por si e por seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título, a remeter qualquer controvérsia decorrente desta Cédula não solucionada amigavelmente à arbitragem, .

14.2 A arbitragem obedecerá obrigatoriamente às regras do regulamento da Câmara Eleita, servindo esta cláusula como cláusula compromissória para efeito do que dispõe o parágrafo 1º do artigo 4º da Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral, da mesma forma, caberá à Câmara Eleita.

14.3 Quanto ao número de árbitros, cada parte envolvida no eventual litígio poderá indicar um árbitro para compor a arbitragem, de modo que os eventuais litígios serão sempre resolvidos por um número de árbitros igual ao número de partes envolvidas na disputa. Contudo, em sendo par o número de partes envolvidas da disputa, os árbitros nomeados deverão escolher outro árbitro para compor a arbitragem. Se os árbitros escolhidos pelas partes não puderem chegar a um acordo com relação à escolha do outro árbitro em um período de 30 (trinta) dias após sua indicação, então o outro árbitro será indicado pela Câmara Eleita, nos termos do respectivo regulamento. O presidente da Câmara Eleita será indicado pelos demais árbitros de comum acordo, sob pena de este ser indicado pela Câmara Eleita, nos termos do respectivo regulamento.

14.4 Desde que o façam de comum acordo, os envolvidos na arbitragem poderão indicar árbitro único para solucionar a controvérsia.

14.5 A Emitente, a Coobrigada e o(s) Credor(es) declaram conhecer os regulamentos e regras relativas à Câmara Eleita, estando cientes e concordando com estes, reconhecendo a possibilidade de nomeação de árbitro pela própria Câmara Eleita em caso de não indicação de árbitro por uma parte e de que a arbitragem poderá seguir sem a assinatura por uma das partes do "Termo de Arbitragem" ou documento equivalente.

14.6 A Arbitragem terá como idioma oficial o português, será regida pela legislação brasileira e ocorrerá na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na sede da Câmara Eleita e, na impossibilidade desta, em outro lugar indicado pela câmara definida pelas

Partes.

14.7 A parte vencida, contudo, pagará os custos incorridos pela parte vencedora no curso do procedimento arbitral, inclusive honorários de advogados, obedecidos os patamares de mercado, honorários dos árbitros, taxas da câmara arbitral, custas e honorários relativos a eventuais perícias e todas as demais despesas envolvidas.

14.8 A cláusula compromissória firmada nesta Cédula obriga a Emitente, a Coobrigada e o(s) Credor(es) e seus sucessores a qualquer título.

14.9 A Emitente, a Coobrigada e o(s) Credor(es) reconhecem que qualquer um deles pode precisar de liminares para evitar prejuízo ou risco de prejuízo a seus direitos. Assim, a solicitação de liminares, outros mandados judiciais ou medidas cautelares ao Poder Judiciário, antes ou após o início dos procedimentos de arbitragem estabelecidos nesta Cédula, não serão considerados incompatíveis com as disposições desta cláusula, nem uma renúncia a tais disposições.

14.10 A decisão proferida pela referida comissão de arbitragem será considerada definitiva e irrecurável pelas partes.

14.11 Sem prejuízo da cláusula compromissória ora pactuada, as Partes elegem o Foro da Comarca da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o competente para as questões previstas na cláusula acima ou solução de qualquer questão ou matéria de competência exclusiva do Poder Judiciário e não delegável ao juízo arbitral, nos termos da legislação vigente, inclusive para execução da sentença ou laudo arbitral, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 Todas as notificações decorrentes deste Instrumento deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à Parte a ser notificada, mediante protocolo; ou (ii) por meio de (a) carta com aviso de recebimento à Parte a ser notificada ou (b) fax ou correio eletrônico à Parte a ser notificada, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Para efeito de qualquer notificação, observar-se-ão os dados abaixo fornecidos pelas Partes, que poderão ser alterados por notificação enviada por uma Parte às demais:

i) para a Emissora:

L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rodovia PA-150, Km 3, S/N, Chácara Rosa - Bairro Nova Marabá
CEP 68500-000 - Marabá, PA
At.: Sr. Claudinê Marcos Sfaier
Telefone: (41) 9918-7405
Fax: (94) 3424-0633
Correio eletrônico: cms0800@gmail.com

ii) para a Coobrigada:

BURITI IMÓVEIS LTDA.
Av. Brasil S/N Q-32, L-20 - Residencial Parque Buritis
CEP 68.552-400 - Redenção, PA
At.: Sr. Claudinê Marcos Sfaier
Telefone: (41) 9918-7405
Fax: (94) 3424-0633
Correio eletrônico: cms0800@gmail.com

iii) para a Oliveira Trust:

OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.

Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca
CEP 22640-100 - Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Antonio Amaro
Telefone: (11) 3504-8100
Fax: (11) 3504-8199
Correio eletrônico: agente@oliveiratrust.com.br, scc@oliveiratrust.com.br e ti@oliveiratrust.com.br

iv) para a Oliveira Trust DTVM:
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.: Antonio Amaro
Telefone: (11) 3504-8100
Fax: (11) 3504-8199
Correio eletrônico: agente@oliveiratrust.com.br, scc@oliveiratrust.com.br e ti@oliveiratrust.com.br

15.2 Qualquer alteração, aditamento ou modificação deste Instrumento deverá ser feito por escrito e assinado por todas as Partes.

15.3 O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as partes ou terceiros, a menos que feita por escrito e efetuada por diretor ou representante da parte devidamente autorizado para tanto.

15.4 A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Instrumento não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula deste Instrumento, as partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Instrumento, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

15.5 As CCI são títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 20 da Lei nº 10.931/04, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas neste Instrumento.

15.6 Qualquer valor devido nos termos deste Instrumento pela Emissora oriundo de aplicação de multas e penalidades deverá ser depositado pela Emissora na Conta Arrecadadora da Operação. Compete ao Agente Fiscalizador, tão logo seja informado de tal depósito, controlar e manter este valor em separado dentro do saldo apresentado na referida conta, e providenciar a distribuição nos termos da cláusula 3.3.1.

15.7 Quando houver a substituição ou recompra dos Direitos Creditórios, a Emissora ou a Coobrigada encaminharão ao Agente Fiscalizador os Anexos I, II, III e VI atualizados.

15.8 Este Instrumento tornar-se-á eficaz na data de sua assinatura e vigorará pelo prazo de duração das CCI.

15.9 As Partes desde já reconhecem que, em razão da celebração nesta data do Instrumento Particular de Compromisso de Aquisição de Cédulas de Crédito Imobiliário entre a Emissora e os Credores, representados pelas suas respectivas Instituições Administradoras, caso as CCI não sejam efetivamente adquiridas pelos Credores, fica rescindido este Instrumento de pleno direito, podendo a Emissora proceder ao levantamento de todas as garantias constituídas razão da Emissão de CCI prevista neste Instrumento, incluindo cancelamento da Cessão Incondicionada e Sob Condição Suspensiva relativa aos Direitos Creditórios e a alienação fiduciária dos Imóveis objeto dos Compromissos de Compra e Venda que lastreiam as CCI.

15.10 Este Instrumento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

19 de novembro de 2010

(Assinaturas das Partes deste Instrumento constam das páginas seguintes)

(Página 1/5 de assinatura do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Escriturais e Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre L.M.S.E. Empreendimentos Imobiliários Ltda., Buriti Imóveis Ltda., Oliveira Trust Servicer S.A. e Oliveira Trust DTVM S.A., em 19 de novembro de 2010)

L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página 2/5 de assinatura do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Escriturais e Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre L.M.S.E. Empreendimentos Imobiliários Ltda., Buriti Imóveis Ltda., Oliveira Trust Servicer S.A. e Oliveira Trust DTVM S.A., em 19 de novembro de 2010)

BURITI IMÓVEIS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página 3/5 de assinatura do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Escriturais e Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre L.M.S.E. Empreendimentos Imobiliários Ltda., Buriti Imóveis Ltda, Oliveira Trust Servicer S.A. e Oliveira Trust DTVM S.A., em 19 de novembro de 2010)

OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página 4/5 de assinatura do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Escriturais e Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre L.M.S.E. Empreendimentos Imobiliários Ltda., Buriti Imóveis Ltda, Oliveira Trust Servicer S.A. e Oliveira Trust DTVM S.A., em 19 de novembro de 2010)

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página 5/5 de assinatura do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Escriturais e Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre L.M.S.E. Empreendimentos Imobiliários Ltda., Buriti Imóveis Ltda, Oliveira Trust Servicer S.A. e Oliveira Trust DTVM S.A., em 19 de novembro de 2010)

Testemunhas:

Nome: Roberto de Souza Watanabe
RG: 18.413.856-5

Nome:
Cargo: