

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA  
1ª SÉRIE e DA 2ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA**



**GAIA SECURITIZADORA S.A.**  
*Companhia Aberta*  
CNPJ/MF nº 07.587.384/0001-30

## ÍNDICE

I - PARTES .....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	18
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	19
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI .....	23
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO.....	23
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI SENIORES E DOS CRI SUBORDINADOS.....	29
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	32
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTOS .....	34
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO ...	38
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO.....	39
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	43
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI .....	44
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	48
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	49
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE .....	51
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO .....	51
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS .....	51
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: NOTIFICAÇÕES .....	51
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	52
CLÁUSULA VIGÉSIMA: ARBITRAGEM.....	53

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I - PARTES

Pelo presente instrumento particular:

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora” ou “GaiaSec”); e

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”)

(adiante designados em conjunto a Emissora, o Agente Fiduciário e os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da 2ª emissão, 1ª e 2ª séries, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### II - CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

**Agência de Rating:** Fitch Ratings Brasil Ltda., sociedade com sede na Cidade de São

Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, 904, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.813.375/0001-33;

**Alienação Fiduciária:** Alienação fiduciária dos Imóveis, objeto dos Contratos de Compra e Venda, constituída nos termos da Lei 9.514/97, pelos Devedores em favor das Cedentes, para garantia do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda;

**Banco Escriturador:** Banco Bradesco S.A., com sede na Cidade de Deus, no Município de Osasco-SP, responsável pela escrituração dos CRI;

**Banco Liquidante/Mandatário:** Banco Bradesco S.A., com sede na Cidade de Deus, no Município de Osasco-SP, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;

**BM&FBovespa:** BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

**CCI:** Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pelas Cedentes sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, cada qual representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes de cada Contrato;

**Cedente 1:** BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., anteriormente denominada Brascan Imobiliária Incorporações S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, 6º andar, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.964.749/0001-30, cedente de parte dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Adesão assinado pela Cedente 1;

**Cedente 2:** BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,

anteriormente denominada Company S.A., sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 14º andar, Torre B, Condomínio Rochaverá Corporate Towers, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.877.812/0001-08, cedente de parte dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Adesão assinado pela Cedente 2;

**Cedente 3:** DIAMOND SPE S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Amércias, nº 3.434, bloco 2, 6º andar, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.806.761/0001-84, cedente de parte dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Adesão assinado pela Cedente 3;

**Cedente 4:** RDV10 Planejamento, Promoção e Venda S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 14º andar, Torre B, Condomínio Rochaverá Corporate Towers, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.966.428/0001-07, cedente de parte dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Adesão assinado pela Cedente 4;

**Cedente 5:** RDV 12 PLANEJAMENTO, PROMOÇÃO E VENDAS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 14º andar, Torre B, Condomínio Rochaverá Corporate Towers, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.406.170/0001-10, cedente de parte dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Adesão assinado pela Cedente 5;

- Cedente 6:** CALICARPA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 14º andar, Torre B, Condomínio Rochaverá Corporate Towers, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.062.064/0001-30, cedente de parte dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Adesão assinado pela Cedente 6;
- Cedente 7:** BAUINEA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 14º andar, Torre B, Condomínio Rochaverá Corporate Towers, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.061.127/0001-34, cedente de parte dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Adesão assinado pela Cedente 7;
- Cedentes:** A Cedente 1, a Cedente 2, a Cedente 3, a Cedente 4, a Cedente 5, a Cedente 6 e a Cedente 7, quando denominadas em conjunto;
- CETIP:** CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;
- Código Civil:** Lei n.º 10.406, de 20 de janeiro de 2002, conforme alterada;
- Condições Precedentes:** Condições a serem atendidas para que cada Cedente faça jus ao recebimento de seu respectivo Valor da Cessão, nos termos da Cláusula 2.5 do Contrato de Cessão e do respectivo Termo de Adesão;
- Conta Centralizadora:** Conta corrente nº 636-0, Agência 3391, Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos;

<b>Conta de Liquidação dos CRI:</b>	Conta corrente nº 628-9, Agência 3391, Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, utilizada para recebimento da integralização dos CRI;
<b>Contrato de Agente Fiduciário:</b>	Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário;
<b>Contrato de Cessão:</b>	Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado, em 09 de setembro de 2009, entre a Emissora, na qualidade de Cessionária, e a Brookfield, na qualidade de fiadora, que estabelece os termos e condições para cessão, a partir da Data da Cessão, dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, pelas Cedentes que aderiram ao Contrato de Cessão por meio da celebração dos Termos de Adesão à Cessionária, entre outras avenças;
<b>Contratos de Compra e Venda:</b>	Instrumentos Públicos e/ou Particulares de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia firmados entre as Cedentes e os Devedores, que formalizam a compra e venda dos Imóveis pelos Devedores e os respectivos Créditos Imobiliários a serem pagos por estes, devidamente relacionados nos anexos I aos Termos de Adesão;
<b>Contrato de Distribuição:</b>	<i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme Parcial de Colocação, da 1ª Série e da 2ª Série da 2ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.,</i> firmado em 09 de setembro de 2009 entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Brookfield, para reger a forma de distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados;

- Contrato de Servicer:** Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, em 09 de setembro de 2009, entre a Emissora, o Servicer e a Brookfield, para regular a forma de administração dos Créditos Imobiliários;
- Contrato de Banco Escriturador:** Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificados de Recebíveis Imobiliários celebrado entre a Emissora e o Banco Escriturador, que regula a prestação do serviço de Banco Escriturador dos CRI;
- Contratos:** As Promessas de Compra e Venda e os Contratos de Compra e Venda, quando denominados em conjunto;
- Coordenador Líder:** Banco Fator S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 11º e 12º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06;
- Créditos Imobiliários:** Prestações mensais (principal e juros remuneratórios) calculadas sobre o saldo devedor dos Contratos, atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos Contratos, na periodicidade ali estabelecida, conforme fluxos de pagamentos constantes dos anexos II aos Termos de Adesão, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores, ou titulados pelas Cedentes, por força dos Contratos, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação total ou parcial dos Imóveis etc.), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos, devidos a partir de

1º de novembro de 2009, inclusive (“Data da Cessão”);

**CRI Subordinados:** Os CRI da 2ª Série desta Emissão, que se subordinam aos pagamentos de amortização e juros remuneratórios dos CRI Seniores, não podendo ser resgatados antes do resgate dos CRI Seniores. Os CRI Subordinados fazem jus, ainda, ao prêmio pela Subordinação, conforme previsto no subitem 8.3.3 deste Termo;

**CRI Seniores:** Os CRI da 1ª Série desta Emissão, que não se subordinam aos pagamentos de amortização e juros remuneratórios dos CRI Subordinados;

**CRI:** Os CRI desta Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários; títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários e de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, considerados como valor mobiliário pela Resolução CMN nº 2.517, de 29 de junho de 1998. Denomina os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando em conjunto;

**CVM:** Comissão de Valores Mobiliários;

**Data de Aniversário:** O dia 09 (nove) de cada mês;

**Data de Emissão:** 09 de setembro de 2009;

**Devedores:** Pessoas físicas compradoras ou promissárias-compradoras dos Imóveis por meio dos Contratos, responsáveis pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, devidamente relacionadas nos anexos I aos Termos de Adesão;

**Dia Útil:** Todo e qualquer dia em que haja expediente bancário no

Município de São Paulo, SP;

- Emissão:** A presente 2ª emissão, 1ª e 2ª séries, de CRI da Emissora;
- Empreendimentos 1:** Os empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Cedente 1, devidamente relacionados no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 1, cujos Imóveis 1 foram comercializados por meio dos Contratos;
- Empreendimentos 2:** Os empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Cedente 2, devidamente relacionados no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 2, cujos Imóveis 2 foram comercializados por meio dos Contratos;
- Empreendimentos 3:** Os empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Cedente 3, devidamente relacionados no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 3, cujos Imóveis 3 foram comercializados por meio dos Contratos;
- Empreendimentos 4:** Os empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Cedente 4, devidamente relacionados no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 4, cujos Imóveis 4 foram comercializados por meio dos Contratos;
- Empreendimentos 5:** Os empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Cedente 5, devidamente relacionados no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 5, cujos Imóveis 5 foram comercializados por meio dos Contratos;
- Empreendimentos 6:** Os empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Cedente 6, devidamente relacionados no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 6, cujos Imóveis 6 foram comercializados

por meio dos Contratos;

**Empreendimentos 7:** Os empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Cedente 7, devidamente relacionados no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 7, cujos Imóveis 7 foram comercializados por meio dos Contratos;

**Empreendimentos:** Os Empreendimentos 1, os Empreendimentos 2, os Empreendimentos 3, os Empreendimentos 4, os Empreendimentos 5, os Empreendimentos 6 e os Empreendimentos 7, quando denominados em conjunto;

**Escritura de Emissão de CCI 1:** Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 09 de setembro de 2009, entre a Cedente 1 e a Instituição Custodiante, por meio do qual parte das CCI foi emitida pela Cedente 1 para representar os Créditos Imobiliários originados pela Cedente 1;

**Escritura de Emissão de CCI 2:** Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 09 de setembro de 2009, entre a Cedente 2 e a Instituição Custodiante, por meio do qual parte das CCI foi emitida pela Cedente 2 para representar os Créditos Imobiliários originados pela Cedente 2;

**Escritura de Emissão de CCI 3:** Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 09 de setembro de 2009, entre a Cedente 3 e a Instituição Custodiante, por meio do qual parte das CCI foi emitida pela Cedente 3 para representar os Créditos Imobiliários originados pela Cedente 3;

**Escritura de Emissão de CCI 4:** Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 09 de setembro de 2009, entre a Cedente 4 e a Instituição Custodiante, por meio do qual parte das CCI foi emitida pela Cedente 4 para representar os Créditos Imobiliários originados pela Cedente 4;

**Escritura de Emissão de CCI 5:** Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 09 de setembro de 2009, entre a Cedente 5 e a Instituição Custodiante, por meio do qual parte das CCI foi emitida pela Cedente 5 para representar os Créditos Imobiliários originados pela Cedente 5;

**Escritura de Emissão de CCI 6:** Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 09 de setembro de 2009, entre a Cedente 6 e a Instituição Custodiante, por meio do qual parte das CCI foi emitida pela Cedente 6 para representar os Créditos Imobiliários originados pela Cedente 6;

**Escritura de Emissão de CCI 7:** Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 09 de setembro de 2009, entre a Cedente 7 e a Instituição Custodiante, por meio do qual parte das CCI foi emitida pela Cedente 7 para representar os Créditos Imobiliários originados pela Cedente 7;

**Escrituras de Emissão de CCI:** A Escritura de Emissão de CCI 1, a Escritura de Emissão de CCI 2, a Escritura de Emissão de CCI 3, a Escritura de Emissão de CCI 4, a

Escritura de Emissão de CCI 5, a Escritura de Emissão de CCI 6 e a Escritura de Emissão de CCI 7, quando denominadas em conjunto;

**Fiadora ou Brookfield:** Brookfield Incorporações S.A., companhia aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 2, Salas 601 a 608 e 703 a 706, Barra da Tijuca, CEP 22640-102;

**Fiança:** Fiança prestada pela Fiadora em favor da Emissora, com renúncia expressa ao benefício de ordem e a outros benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelas Cedentes no Contrato de Cessão e nos respectivos Termos de Adesão, nos termos do item 8.5 e seus subitens do Contrato de Cessão;

**Fundo de Reserva:** Conforme definido no item 8.2 do presente Termo, será constituído um Fundo de Reserva visando a reforçar a garantia nos pagamentos dos CRI Seniores;

**Garantias:** São as garantias previstas na Cláusula Oitava deste Termo;

**Imóveis 1:** As unidades imobiliárias dos Empreendimentos 1, objeto dos Contratos celebrados entre a Cedente 1 e os Devedores, devidamente relacionadas no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 1;

**Imóveis 2:** As unidades imobiliárias dos Empreendimentos 2, objeto dos Contratos celebrados entre a Cedente 2 e os Devedores, devidamente relacionadas no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 2;

**Imóveis 3:** As unidades imobiliárias dos Empreendimentos 3, objeto dos Contratos celebrados entre a Cedente 3 e os Devedores,

devidamente relacionadas no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 3;

**Imóveis 4:** As unidades imobiliárias dos Empreendimentos 4, objeto dos Contratos celebrados entre a Cedente 4 e os Devedores, devidamente relacionadas no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 4;

**Imóveis 5:** As unidades imobiliárias dos Empreendimentos 5, objeto dos Contratos celebrados entre a Cedente 5 e os Devedores, devidamente relacionadas no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 5;

**Imóveis 6:** As unidades imobiliárias dos Empreendimentos 6, objeto dos Contratos celebrados entre a Cedente 6 e os Devedores, devidamente relacionadas no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 6;

**Imóveis 7:** As unidades imobiliárias dos Empreendimentos 7, objeto dos Contratos celebrados entre a Cedente 7 e os Devedores, devidamente relacionadas no anexo I do Termo de Adesão assinado pela Cedente 7;

**Imóveis:** Os Imóveis 1, os Imóveis 2, os Imóveis 3, os Imóveis 4, os Imóveis 5, os Imóveis 6 e os Imóveis 7, quando denominados em conjunto;

**Instituição Custodiante:** Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada;

**Instrução CVM 400/03:** Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

**Instrução CVM 414/04:** Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme

alterada;

**Instrução CVM 443/06:**

Instrução CVM n° 443, de 08 de dezembro de 2006;

**Investidor(es):**

Os titulares dos CRI desta Emissão;

**Lei 10.931/04:**

Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;

**Lei 9.514/97:**

Lei 9.514, de 20 de novembro de 2007, conforme alterada;

**Opção de  
Transferência**

As condições previstas no item 8.4 deste Termo que permitem o exercício da opção de transferência das garantias de Alienação Fiduciária para a Emissora;

**Patrimônio Separado:**

Totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a Conta Centralizadora, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio comum da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei n°. 9.514/97;

**Preço de Retrocessão:**

Os Créditos Imobiliários serão retrocedidos às respectivas Cedentes pelo valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários retrocedidos à época da Retrocessão, reduzido proporcionalmente de eventuais pagamentos dos Créditos Imobiliários (ordinários ou extraordinários) retrocedidos ocorridos até a data da resolução da cessão. O Preço de Retrocessão será acrescido da taxa de juros e da correção monetária dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, ponderadas pelo valor de cada série, sendo pago na forma e condições

descritas na cláusula oitava do Contrato de Cessão;

**Promessas de Venda e Compra:** Instrumentos Públicos e/ou Particulares de Promessa de Compra e Venda de Imóvel firmados entre as Cedentes e os Devedores, que formalizam o compromisso irrevogável e irretratável de aquisição dos Imóveis pelos Devedores e os respectivos Créditos Imobiliários a serem pagos por estes, devidamente relacionados nos anexos I aos Termos de Adesão;

**Regime Fiduciário:** Regime patrimonial instituído pela Lei nº 9.514/97, que segrega os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, incluindo a Conta Centralizadora, do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral dos respectivos certificados, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

**Retrocessão:** Caso ocorra qualquer um dos eventos relacionados no item 8.1 do Contrato de Cessão (“Eventos de Retrocessão”), a Emissora poderá retroceder às respectivas Cedentes parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme disposto no subitem 8.1.1 do Contrato de Cessão, no estado em que se encontrarem, e as respectivas Cedentes, nesta hipótese, obrigam-se, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora o Preço de Retrocessão, resolvendo-se o Contrato de Cessão e respectivos Termos de Adesão em relação aos Créditos Imobiliários retrocedidos na forma aqui descrita;

**Servicer:** Aztronic Engenharia de Software Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, 202, cj. 122, Alto de Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05410938/0001-01, em conjunto com a Gaia

Serviços de Créditos Imobiliários Ltda, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rocio, 288, 1º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.204.136/0001-98, na qualidade de servicer secundário, nos termos do Contrato de Servicer;

**Subordinação:** Espécie de garantia proporcionada aos CRI Seniores na preferência de recebimento da amortização e dos juros remuneratórios com relação aos CRI Subordinados, conforme previsto na cláusula 8.3 deste Termo;

**Termo:** O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e da 2ª Séries da 2ª Emissão de CRI da Emissora;

**Termo(s) de Adesão:** Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado, em 09 de setembro de 2009, por cada Cedente com a Emissora e a Brookfield, pelo qual cada Cedente aderiu a todos os termos e condições do Contrato de Cessão, com a anuência da Emissora e da Brookfield, para formalizar a cessão, a partir da Data da Cessão, dos Créditos Imobiliários que cada Cedente titula e das CCI que os representam, à Emissora, bem como a assunção, por cada Cedente, a partir de 09 de setembro de 2009, de todos os direitos, deveres e obrigações estabelecidos no Contrato de Cessão; e

**Valor da Cessão:** Valor a ser pago pela Emissora a cada Cedente pela aquisição dos respectivos Créditos Imobiliários, quando da implementação das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão.

## CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A GaiaSec realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI de sua 2ª emissão, 1ª e 2ª séries, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.1.1. A presente emissão de CRI foi autorizada pela Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 09 de setembro de 2009.

2.2. A GaiaSec declara que pelo presente Termo foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 85.436.556,00 (oitenta e cinco milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, quinhentos e cinquenta e seis reais), na Data de Emissão, identificados no anexo III a este Termo (“Anexo III”). Sendo R\$ 71.766.681,00 (setenta e um milhões, setecentos e sessenta e seis mil, seiscentos e oitenta e um reais) aos CRI Seniores e R\$ 13.669.875,00 (treze milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, oitocentos e setenta e cinco reais) aos CRI Subordinados.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo encontram-se representados pelas CCI, emitidas pelas Cedentes sob a forma escritural, na forma da Lei 10.931/04, e estão descritos nos Anexos I e II aos Termos de Adesão.

2.2.2. As CCI foram emitidas sem Garantia Real Imobiliária e as Escrituras de Emissão de CCI encontram-se devidamente depositadas junto à Instituição Custodiante das CCI, nos termos do § 5º do Artigo 18 da mencionada Lei 10.931/04.

2.2.3. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram originados pelas Cedentes em observância aos seus respectivos objetos sociais detalhados no prospecto da Emissão.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela GaiaSec através da celebração do Contrato de Cessão, dos Termos de Adesão e da negociação das CCI através da CETIP.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, a GaiaSec pagará às Cedentes, após o atendimento das Condições Precedentes, o Valor da Cessão, nos termos da Cláusula Segunda do Contrato de Cessão e seus Termos de Adesão.

2.4.1. Nos termos previstos no Contrato de Cessão e seus Termos de Adesão, a GaiaSec poderá, a seu exclusivo critério, após o atendimento das Condições Precedentes, efetuar o pagamento de parte do Valor da Cessão mediante transferência às Cedentes dos CRI Subordinados objeto desta Emissão (“Dação em Pagamento”).

2.5. Os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros fixa e são atualizados monetariamente de acordo com o índice, variação e periodicidade contratados nos Contratos. A cobrança administrativa desses créditos será realizada diretamente pelo Servicer e a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados contratados pela Emissora, por si, pelo Servicer ou por outros terceiros prestadores de serviço contratados pela Emissora.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

<b>Série 1 - CRI Seniores</b>	<b>Série 2 - CRI Subordinados</b>
1. Emissão: 2 <sup>a</sup> ;	1. Emissão: 2 <sup>a</sup> ;
2. Série: 1 <sup>a</sup> ;	2. Série: 2 <sup>a</sup> ;
3. Quantidade de CRI Seniores: 239 (duzentos e trinta e nove);	3. Quantidade de CRI Subordinados: 45 (quarenta e cinco);
4. Valor Global da Série: R\$ 71.766.681,00 (setenta e um milhões, setecentos e sessenta e seis mil, seiscentos e oitenta e um reais);	4. Valor Global da Série: R\$ 13.669.875,00 (treze milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, oitocentos e setenta e cinco reais);

<b>Série 1 - CRI Seniores</b>
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 300.279,00 ( trezentos mil, duzentos e setenta e nove reais);
6. Prazo Esperado de Amortização: 71 (setenta e um) meses;
7. Prazo Legal de Amortização: 139 (cento e trinta e nove) meses;
8. Índice de Atualização Monetária: IGP-M/FGV;
9. Juros Remuneratórios: 9,15% (nove inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano;
10. Periodicidade de Pagamento de Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: Mensal, sendo a primeira parcela paga em 09 de dezembro de 2009;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;
13. Data de Emissão: 09 de setembro de 2009;

<b>Série 2 - CRI Subordinados</b>
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 303.775,00 (trezentos e três mil, setecentos e setenta e cinco reais);
6. Prazo Esperado de Amortização: 139 (cento e trinta e nove) meses;
7. Prazo Legal de Amortização: 139 (cento e trinta e nove) meses;
8. Índice de Atualização Monetária: IGP-M/FGV;
9. Juros Remuneratórios: 14% (quatorze por cento) ao ano;
10. Periodicidade de Pagamento de Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: Mensal, respeitada a Cascata de Pagamentos, abaixo definida;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;
13. Data de Emissão: 09 de setembro de 2009;

Série 1 - CRI Seniores
14. Local de Emissão: São Paulo, SP;
15. Data de Vencimento Final Esperado: 09/08/2015;
16. Data de Vencimento Final Legal: 09/04/2021;
17. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo I a este Termo (“ <u>Anexo I</u> ”).

Série 2 - CRI Subordinados
14. Local de Emissão: São Paulo, SP;
15. Data de Vencimento Final Esperado: 09/04/2021;
16. Data de Vencimento Final Legal: 09/04/2021;
17. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo II a este Termo (“ <u>Anexo II</u> ”), respeitada a Cascata de Pagamentos, abaixo definida.

3.2. Os CRI da presente Emissão serão registrados, para distribuição no mercado primário, no sistema administrado pela BM&FBOVESPA e, para negociação no mercado secundário, no sistema administrado pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP.

3.3. Os CRI serão objeto de distribuição pública em conformidade com a Instrução CVM 414/04 e a Instrução CVM 400/03, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.4. Em conformidade com o Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRI será de 6 (seis) meses contados a partir da data da publicação do anúncio de início (“Prazo de Colocação”).

3.5. A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de um montante mínimo de 80% (oitenta por cento) dos CRI Seniores, equivalentes a 191 (cento e noventa e um) CRI Seniores (“Montante Mínimo”), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Valor Total da Oferta até um montante equivalente ao Montante

Mínimo. O Coordenador Líder é responsável pela subscrição e integralização dos CRI até o limite da garantia firme parcial de colocação prestada nos termos do Contrato de Distribuição.

3.5.1. Os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos pedidos de subscrição de CRI, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400/03.

3.5.2. Na hipótese de não atendimento das condições referidas nas alíneas (i) ou (ii) do item 3.5.1. acima, ou na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, conforme o caso, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta receberão do Coordenador Líder os montantes utilizados na integralização dos CRI, no prazo a ser indicado no Anúncio de Início, deduzidos dos encargos e tributos devidos, não sendo devida, nessas hipóteses, qualquer remuneração ou atualização pela Emissora aos referidos investidores.

3.5.3. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, conforme previsto no item 3.5.2. acima, os investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição dos CRI cujos valores tenham sido restituídos.

3.6. Os CRI serão nominativos e escriturais. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o caso.

3.7. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice dos CRI, conforme disposto neste Termo, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

#### **CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI**

4.1. Observada a Dação em Pagamento, os CRI serão subscritos e integralizados em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no mesmo dia da subscrição ou após, de acordo com o preço unitário diário dos CRI, que levará em consideração a atualização monetária e os juros remuneratórios incorridos entre a data de emissão e a data de integralização dos CRI, calculado *pro rata die*, se necessário.

4.2. A integralização dos CRI será realizada via BM&FBOVESPA, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o preço base de subscrição. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI da mesma série, de modo que todos os CRI façam jus à mesma taxa efetiva de remuneração.

#### **CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO**

5.1. O cálculo do saldo devedor unitário dos CRI Seniores com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

a partir de 10 de novembro de 2009:

$$SDa = Sdmant \times C,$$

até 9 de novembro de 2009

$$SDa = Sdmant \times C + J,$$

onde:

SDa = Saldo devedor unitário dos CRI Seniores atualizado para o dia de aniversário no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Saldo devedor unitário dos CRI Seniores relativo ao mês de emissão ou mês anterior, após a amortização. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator acumulado das variações mensais do IGP-M e/ou das projeções das variações percentuais informadas pela Andima com 2 (duas) casas decimais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left( \prod_{k=1}^n \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right) \times \left( \frac{\text{projeção}}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

projeção = Última projeção disponível da variação percentual do índice de preço, para o mês de referência, divulgada com 2 (duas) casas decimais, a projeção será utilizada provisoriamente até a divulgação do número índice do mês atual;

NI<sub>k</sub> = Valor do número índice do IGP-M do mês imediatamente anterior ao mês atual;

NI<sub>k-1</sub> = Valor do número índice do IGP-M do mês anterior ao mês “k”;

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão ou a de aniversário imediatamente anterior e data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo “dct” um número inteiro;

J = Conforme definido abaixo;

5.1.1. O cálculo do saldo devedor unitário dos CRI Subordinados com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDaS = SdmantS \times C + JS,$$

onde:

SDaS = Saldo devedor unitário do CRI Subordinado atualizado para o dia de aniversário no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmantS = Saldo devedor unitário do CRI Subordinado relativo ao mês de emissão ou mês anterior, após a amortização. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

JS = Juros acruados ao saldo devedor, conforme definido adiante.

5.2. Cálculo dos juros remuneratórios dos CRI Seniores:

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

onde:

$J_i$  = Valor unitário dos juros acumulados dos CRI Seniores na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido acima.

Fator de Juros = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

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

onde:

$i$  = Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, conforme definido no item 3.1.

$dcp$  = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a data de pagamento de juros imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo  $dcp$  um número inteiro.

$dct$  = Número de dias corridos existente entre a Data de Emissão e a data do primeiro pagamento de juros, ou entre a data de pagamento juros imediatamente anterior e a próxima data de pagamento de juros, sendo  $dct$  um número inteiro.

5.2.1. Cálculo dos juros remuneratórios dos CRI Subordinados:

$$JS = SDaS \times (Fator\ de\ JurosS - 1)$$

onde:

$JS$  = Valor unitário dos juros acumulados dos CRI Subordinado na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$SDaS$  = Conforme definido acima.

Fator de JurosS = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

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

onde:

$i$  = Juros Remuneratórios do CRI Subordinado, conforme definido no item 3.1.

$dcp$  = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a data de pagamento de juros imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo  $dcp$  um número inteiro.

$dct$  = Número de dias corridos existente entre a Data de Emissão e a data do primeiro pagamento de juros, ou entre a data de pagamento de juros imediatamente anterior e a próxima data de pagamento de juros, sendo  $dct$  um número inteiro.

### 5.3. Cálculo da amortização mensal dos CRI Seniores:

$$AM_i = [SDa \times (TA)]$$

onde:

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

$SDa$  = conforme definido acima.

$TA$  = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela Vigente:

5.3.1. A Tabela Vigente inicialmente será a Tabela descrita no Anexo I e poderá ser alterada em função das Amortizações Extraordinárias e Resgates Antecipados parciais, nos termos do presente Termo.

5.3.2. Cálculo da amortização mensal dos CRI Subordinados:

$$AmSub_i = ValorRecebido_i - (Custos + J_i + AM_i)$$

onde:

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

$ValorRecebido_i$  = Valor recebido dos Devedores no Período de apuração;

$Custos$  = Despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na cláusula décima terceira, abaixo, e na lei;

$J_i$  = Conforme definido acima;

$AM_i$  = Conforme definido acima;

5.4. As Tabelas Vigentes inicialmente serão as tabelas descritas no Anexo I e no Anexo II, as quais poderão ser alteradas em função das Amortizações Extraordinárias e Resgates Antecipados parciais, nos termos do presente Termo.

5.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.6. Caso a data de vencimento das parcelas definidas nos Anexos I e II coincida com dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela GaiaSec e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorra um Dia Útil. O disposto neste item se aplica

única e exclusivamente nas hipóteses em que o vencimento de parcelas dos CRI coincidir com uma data que não seja um Dia Útil, não se aplicando, porém, nas hipóteses de inadimplemento ou mora no pagamento dos Créditos Imobiliários.

5.7. A prorrogação prevista nos itens 5.5 e 5.6, acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos um Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela GaiaSec e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

5.8. Caso o IGP-M/FGV venha a ser substituído ou extinto, será utilizado o índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo.

5.8.1. Em havendo a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que o valor das parcelas mensais será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

5.8.2. Na hipótese prevista no subitem anterior, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data da divulgação do novo índice.

5.9. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela GaiaSec, utilizando-se de procedimentos adotados pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o caso.

## **CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI SENIORES E DOS CRI SUBORDINADOS**

6.1. A GaiaSec poderá, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, sem que isso constitua sua obrigação, promover a recompra parcial ou total dos CRI, em circulação, pelo Preço Unitário calculado para o dia da liquidação da recompra dos referidos CRI, desde que ofertados pelos respectivos Investidores.

6.2. Sem prejuízo do disposto no item 6.1, acima, sempre que o resultado da fórmula a seguir (“Gatilho 1”) for inferior a 117% (“Referência para Amortização Extraordinária 1”), os recursos do Fundo de Reserva e os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários serão utilizados na amortização extraordinária dos CRI Seniores, até que a Referência para Amortização Extraordinária 1 seja restabelecida, cessando, nesta hipótese, os pagamentos dos CRI Subordinados.

$$Gatilho1 = \frac{VPCarteiraParcial}{SDa}, \text{ onde:}$$

VP Carteira Parcial: valor presente das parcelas dos Créditos Imobiliários a vencerem entre a data de cálculo e a Data de Vencimento dos CRI Seniores, calculado à mesma taxa indicada para os CRI Seniores, descontando o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com atraso superior a 180 (cento e oitenta dias), conforme previsto no item 3.1, acima, somado ao Fundo de Reserva disponível na data de cálculo.

SDa: Saldo Devedor dos CRI Seniores, na data de apuração, conforme definido acima.

6.2.1. Sempre que o resultado da fórmula prevista no item 6.2, acima, for superior à Referência para Amortização Extraordinária 1, o montante excedente deverá ser destinado, preferencialmente, para recompor o Fundo de Reserva, quando for o caso, e, caso ainda existam recursos disponíveis, sempre respeitando a Referência para Amortização Extraordinária 1, deverão ser utilizados para pagamento dos CRI Subordinados.

6.2.2. Adicionalmente, os pagamentos de juros e amortização dos CRI Subordinados também serão suspensos e todos os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários serão utilizados na amortização extraordinária dos CRI Seniores sempre que o resultado da fórmula abaixo (“Gatilho 2”) superar 4% (quatro por cento) (“Referência para Amortização Extraordinária 2”) e retornarão quando o Gatilho 2 for inferior a 4% (quatro por cento), respeitado o subitem 6.2.1, acima:

$$\text{Gatilho2} = \frac{\sum(\text{inad}_{180})}{\text{SDCI}}, \text{onde :}$$

*Gatilho 2 = relação entre a somatória da inadimplência (inad\_180) e o saldo devedor dos Créditos Imobiliários (SDCI);*

*$\sum(\text{inad}_{180})$  = somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários que apresentem três ou mais parcelas em atraso ou parcela(s) em atraso por mais de 180 (cento e oitenta) dias;*

*SDCI = Saldo devedor dos Créditos Imobiliários na data de emissão corrigido monetariamente pelo IGP-M/FGV, ou índice que legalmente venha a substituí-lo, desde a Data de Emissão até a data do cálculo.*

6.3. Caso o Saldo Devedor dos CRI Seniores (SDa) seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) do Valor Global dos CRI Seniores na Data de Emissão (“Gatilho 3”), será suspensa a amortização dos CRI Subordinados e todos os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários serão utilizados na amortização dos CRI Seniores, até o resgate integral dos mesmos.

6.3.1. Adicionalmente, quando atingido o Gatilho 3, a GaiaSec terá a prerrogativa de resgatar antecipadamente os CRI Seniores.

6.4. No caso de amortização extraordinária parcial, a nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada no seu website e encaminhada ao Agente Fiduciário no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de amortização extraordinária parcial. Nessa hipótese, o valor pago será distribuído e alocado proporcionalmente pelo saldo devedor dos CRI, recalculando-se, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos créditos imobiliários utilizados como lastro da emissão.

6.5. Após o pagamento de todos os CRI Seniores, se a manutenção dos CRI Subordinados, tendo-se em vista o seu saldo devedor à época, se tornar inviável ou onerosa em razão das despesas suportadas pelo Patrimônio Separado no período, a Emissora convocará assembléia geral dos titulares dos CRI Subordinados, para que estes deliberem ou pela manutenção dos CRI Subordinados, ou pelo recebimento dos Créditos Imobiliários remanescentes à época em pagamento dos CRI Subordinados, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos na cláusula décima segunda, abaixo.

6.5.1. Na hipótese de a assembléia geral deliberar pelo recebimento dos Créditos Imobiliários em pagamento dos CRI Subordinados, a Emissora entregará aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção para cada um deles, todas as CCI remanescentes, sendo que, caso essas CCI não possam ser divididas em igual número, as CCI que não puderam sê-lo serão fracionadas pela Emissora de modo que cada titular de CRI Subordinado receba a mesma quantidade de CCI e em iguais proporções de valor.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores em sua página na rede mundial de computadores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;

- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) data de vencimento final dos CRI;
- e) valor pago aos titulares dos CRI no mês ;
- f) valor recebido dos Devedores;
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários;
- h) montante existente no Fundo de Reserva à época; e
- i) somatório dos Créditos Imobiliários que apresentem três parcelas ou mais em atraso, ou parcela(s) em atraso por mais de 180 dias, bem como a relação entre esse somatório e o saldo devedor total dos Créditos Imobiliários, à época, conforme previsto no subitem 6.2.2, acima.

7.3. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI.

7.5. As declarações exigidas do Coordenador Líder pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/2004 constam do anexo IV a este Termo (“Anexo IV”), o qual é parte integrante e inseparável deste Termo.

7.6. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.7. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas por prestador de serviços selecionado pela GaiaSec, e as atividades relacionadas ao controle das Garantias oferecidas serão exercidas pelo Agente Fiduciário.

7.8. A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação de serviço de banco liquidante na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

7.9. Na qualidade de administradora do Patrimônio Separado da Emissão, constituído dos Créditos Imobiliários, das CCI que os representam e demais ativos previstos neste Termo, a Emissora, sempre que entender necessário, a seu critério, poderá substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, incluindo mas não se limitando ao Servicer, independentemente da anuência dos Investidores por meio de assembléia geral de titulares de CRI ou outro ato equivalente.

#### **CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTOS**

8.1. Estão sendo constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes dos CRI perante os seus respectivos titulares:

- a) Garantias de Alienação Fiduciária, para os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, observada a Opção de Transferência das garantias de Alienação Fiduciária, nos termos do item 8.5 abaixo;
- b) Fiança prestada pela Brookfield no Contrato de Cessão, para garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelas Cedentes no referido contrato e nos respectivos Termos de Adesão, incluindo o pagamento do Preço de Retrocessão, na forma, prazos e demais condições ali previstos;
- c) Fundo de Reserva;
- d) Subordinação; e

e) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

8.2. Será constituído um Fundo de Reserva (“Fundo de Reserva”), na Conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos dos CRI Seniores. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão protegidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: (i) Fundos de Renda Fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, administrados pelo Banco Liquidante; (ii) Certificados de Depósito Bancário (“CDB”) emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Itaú S.A. - Unibanco, (b) Banco Bradesco S.A., (c) Banco Santander S.A. e/ou o (d) Banco HSBC do Brasil S.A. ou ainda em títulos públicos federais e serão liberados para as respectivas Cedentes quando do resgate dos CRI Seniores ou nos meses de Janeiro e Julho (“Datas de Apuração do Fundo de Reserva”), respeitando o Montante Mínimo descrito abaixo.

8.2.1. O Fundo de Reserva será inicialmente constituído por R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), retirados, em igual proporção para cada Cedente, do Valor da Cessão a ser pago pela Emissora.

8.2.2. O Montante Mínimo do Fundo de Reserva será o equivalente aos pagamentos de amortização atualizada monetariamente e juros remuneratórios dos CRI Seniores nos 3 (três) meses subseqüentes à Data de Apuração do Fundo de Reserva (“Montante Mínimo”).

8.2.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo, serão cessados os pagamentos aos CRI Subordinados até que o Fundo de Reserva restabeleça o Montante Mínimo.

8.3. Os CRI Seniores e os CRI Subordinados deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos (“Cascata de Pagamentos”), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização extraordinária;

- (ii) Juros dos CRI Seniores;
  - a. Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
  - b. Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- (iii) Amortização dos CRI Seniores, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (iv) Caso o Gatilho 1 seja inferior à Referência para Amortização Extraordinária 1 e/ou o Gatilho 2 seja superior à Referência para Amortização Extraordinária 2, haverá amortização extraordinária dos CRI Seniores, nos termos e condições da Cláusula Sexta;
- (v) Recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso;
- (vi) Amortização dos CRI Subordinados, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

8.3.1. Os CRI Seniores não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época.

8.3.2. Considerando-se que os CRI Subordinados serão pagos de acordo com a prioridade de recebimento prevista no item 8.3, acima, esses CRI não serão considerados inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pelo atendimento da Cascata de Pagamentos.

8.3.3. Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Cascata de Pagamentos, serão integralmente devidos aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação.

8.4. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas pelas Cedentes sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro, de forma que as garantias de Alienação Fiduciária dos Contratos de Compra e Venda não serão automaticamente transferidas pelas Cedentes à Emissora.

8.5. A Emissora terá a opção, mas não a obrigação, de solicitar a transferência das garantias de Alienação Fiduciária, mediante comunicação formal a qualquer das Cedentes, a partir da ocorrência dos seguintes eventos alternativos, e não cumulativos (“Opção de Transferência”):

- a) solicitação de transferência das garantias de Alienação Fiduciária por parte do Agente Fiduciário, na hipótese de que trata o Art. 15 da Lei 9.514/97 ou em atendimento a deliberação da Assembleia Geral de titulares dos CRI Seniores e/ou Subordinados, conforme disposto na Cláusula Décima Segunda deste Termo;
- b) inadimplência dos Créditos Imobiliários decorrentes de um ou mais Contratos;
- c) intervenção, liquidação extrajudicial, regime de administração especial temporária, falência ou recuperação judicial ou extrajudicial de qualquer das Cedentes; ou
- d) solicitação de transferência da Alienação Fiduciária por parte da Emissora, a seu critério.

8.5.1. Enquanto não exercida a Opção de Transferência, as Cedentes se obrigaram a emitir o termo de quitação e liberação da respectiva Alienação Fiduciária, em favor de cada um dos Devedores que procederem a qualquer momento à liquidação do respectivo Contrato, no prazo de 3 (três) dias úteis a contar da solicitação formal da Emissora.

8.6. Exercida a Opção de Transferência, as Cedentes se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, a providenciar imediatamente a transferência da Alienação Fiduciária, perante o Serviço de Registro de Imóveis competente. A efetivação da transferência da Alienação Fiduciária deverá estar concluída no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar do exercício da Opção de Transferência.

8.6.1. A critério da Emissora, a transferência da Alienação Fiduciária poderá ser realizada Contrato por Contrato. O prazo acima poderá ser razoavelmente prorrogado em função do número de Créditos Imobiliários objeto da Opção de Transferência.

8.7. Os custos decorrentes da transferência das garantias de Alienação Fiduciária, compreendendo, mas não se limitando, os emolumentos devidos aos Serviços de Registro de Imóveis competentes, serão integralmente suportados pelo Patrimônio Separado da Emissora.

8.8. As Cedentes constituíram a Emissora, no ato da assinatura do Contrato de Cessão e dos Termos de Adesão, sua procuradora para execução, judicial ou extrajudicial, das garantias de Alienação Fiduciária, após o exercício da Opção de Transferência e enquanto não efetivada a transferência das garantias de Alienação Fiduciária, podendo a Emissora, inclusive, constituir procuradores com a cláusula “*ad judícia*”. O mandato em favor da Emissora é outorgado pelas Cedentes em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Art. 684 do Código Civil Brasileiro.

8.9. As Cedentes assumiram integralmente a responsabilidade por toda e qualquer situação que impeça a transferência das garantias de Alienação Fiduciária para a Emissora, diretamente relacionada com a conduta das Cedentes, no período compreendido entre o exercício da Opção de Transferência e a efetivação da transferência das garantias de Alienação Fiduciária.

#### **CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a GaiaSec institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculados pelo presente Termo, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários e Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da GaiaSec, até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da GaiaSec, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da GaiaSec, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. A GaiaSec administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO**

10.1. A GaiaSec, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

10.2. Atuando como representante dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- d) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela GaiaSec; e
- e) com base nos documentos e informações fornecidos pelas Partes deste Termo, reputados como verdadeiros pelo Agente Fiduciário, ter verificado a veracidade, consistência e correção das Garantias previstas na cláusula oitava, acima.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) acompanhar e monitorar as Garantias e os eventos de Retrocessão, conforme definidos no Contrato de Cessão;
- c) exercer, na hipótese de insolvência da GaiaSec ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo acerca dos Créditos Imobiliários e Garantias;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à GaiaSec;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

- j) notificar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- k) acompanhar e fiscalizar a atuação da GaiaSec na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na GaiaSec, justificando as razões de tal medida;
- l) calcular diariamente o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI, à GaiaSec e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- m) verificar com o banco mandatário, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, conforme estipulado no presente Termo; e
- n) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da GaiaSec, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

10.4.1. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a GaiaSec será comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

10.4.2. Caso a GaiaSec atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-

se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação do mesmo índice de atualização monetária dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo.

10.4.4. A remuneração referida no item 10.4, acima, não inclui as despesas mencionadas na cláusula décima terceira, abaixo.

10.4.5. A remuneração definida no item 10.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

10.4.6. As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.5. 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, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembléia geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI;

c) por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e

d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

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

10.9. Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.4, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembléia geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

11.3. A assembléia geral dos titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembléia geral dos titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.3, acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) 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;  
ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI**

12.1. As assembléias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores, somente serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembléias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI Seniores, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda, sendo que as deliberações tomadas pelos titulares dos CRI Seniores nas referidas assembléias obrigarão a todos os titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetam, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores: (i) remuneração e amortização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da assembléia geral dos titulares dos CRI; (iv) novas normas de

administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) alteração do Servicer, contratado para a cobrança e controle dos Créditos Imobiliários; (vii) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (viii) diminuição da Subordinação prevista neste Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Seniores; (ix) demais obrigações e deveres dos titulares dos CRI Subordinados, entre outros.

12.1.2. É vedado às assembléias gerais referidas no item 12.1, acima, no entanto, deliberar pelo aumento da Subordinação prevista neste Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Subordinados. Nesta hipótese, as assembléias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria somente serão convocadas e essa matéria somente será deliberada pelos titulares dos CRI Subordinados, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda.

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

12.1.4. As assembléias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta cláusula décima segunda. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da assembléia geral dos titulares de CRI de cada série, prevalece o disposto no item 12.1, acima.

12.2. Respeitado o disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI.

12.3. A assembléia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora; ou
- c) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto conforme item 12.1 e seu subitens, acima.

12.4. A convocação da assembléia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante envio de correspondência a cada um dos titulares dos CRI, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuem o direito de voto conforme item 12.1 e seu subitens, acima.

12.5. A presidência da assembléia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes que possuem direito de voto conforme item 12.1 e seus subitens, acima.

12.6. Sem prejuízo do disposto no item 12.7, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembléias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembléias gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.8. Para os fins deste 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 12.9 e seu subitem 12.9.1, abaixo.

12.8.1. Respeitado o disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, a cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.9. Sem prejuízo do disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos *quoruns* de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

12.9.1. Também deverão ser excluídos do cálculo do quorum de deliberação da assembleia geral: (i) os votos em branco; e (ii) os votos dados por titulares de CRI em conflito de interesses, como aqueles emitidos pelas Cedentes enquanto titulares dos CRI Subordinados, ressalvada a hipótese em que estas sejam as únicas titulares dos CRI Subordinados.

12.10. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os *quoruns* e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

12.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos titulares dos CRI a que comparecerem todos os titulares dos CRI que tenham direito de voto nos termos do item 12.1 e seus subitens, acima, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quoruns* de deliberação estabelecidos neste Termo.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade das Devedoras ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e
- f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Serão de responsabilidade do(s) investidor(es) 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:

- a) Os rendimentos em 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%; (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20 %; (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate;
- b) O IRF retido, na forma descrita no sub-item 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 IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL;
- c) 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%, conforme previsto no artigo 2º, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, 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;
- d) 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 investidor estar sujeito à incidência de PIS e COFINS de forma cumulativa ou não-cumulativa;

- e) 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;
- f) Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/2004;
- g) Eventual ganho de capital auferido com a alienação do CRI está sujeito à tributação do Imposto de Renda à alíquota de 15%, 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;
- h) Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil. Os investidores estrangeiros pessoas físicas estarão isentos do IRF com relação aos rendimentos decorrentes do CRI, conforme o artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/2004;
- i) Em relação aos investidores 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, a partir de 17 de março de 2008, para aplicação no CRI, estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”) à alíquota de 1,5%. A operação de câmbio para retorno de recursos para o exterior estará sujeita ao IOF à alíquota de 0%; e
- j) Os investidores poderão estar sujeitos ao IOF no resgate, cessão e repactuação de CRI à alíquota de 1% ao dia, dependendo do prazo da operação, conforme tabela anexa ao

Decreto nº 6.306/2007. De acordo com a referida tabela, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência regressiva do IOF nas operações com prazos de até trinta dias.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE**

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante envio de correspondência a cada um dos titulares dos CRI, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO**

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS**

17.1. Sempre que solicitada pelos titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

17.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: NOTIFICAÇÕES**

18.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Se para a Emissora

Gaia Securitizadora S.A.

Rua do Rocio, nº 288, 1º andar

São Paulo - SP, CEP 04552-000

At.: Sr. João Paulo Pacifico

E-mail: [joao.pacifico@gaiasec.com.br](mailto:joao.pacifico@gaiasec.com.br)

Website: [www.gaiasec.com.br](http://www.gaiasec.com.br)

Se para o Agente Fiduciário

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar

Rio de Janeiro, RJ, CEP 20050-005

At.: Sr. Carlos Bacha e/ou Rinaldo Rabello

E-mail: [bacha@pavarini.com.br](mailto:bacha@pavarini.com.br) e/ou [rinaldo@pavarini.com.br](mailto:rinaldo@pavarini.com.br)

Website: [www.pavarini.com.br](http://www.pavarini.com.br)

18.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

19.1. Os CRI Seniores objeto desta Emissão estão em análise pela Agência de Rating.

19.2. O relatório completo, tão logo pronto, será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível no site da Emissora e no site da Agência de Rating.

19.3 A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 4 (quatro) dias úteis contados da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta emissão.

19.4. O relatório de classificação de risco será atualizado anualmente no curso desta emissão, enquanto existirem CRI Seniores em circulação.

19.4.1. A Emissora poderá solicitar o cancelamento do acompanhamento anual desta emissão e, para tanto, deverá solicitar a anuência prévia dos Investidores.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA: ARBITRAGEM**

20.1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Termo será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96.

20.2. A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio São Paulo - AmCham (“Câmara”), cujo Regulamento as partes adotam e declaram conhecer.

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

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

20.4. A controvérsia será dirimida por três árbitros, indicados de acordo com o citado regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 05 (cinco) dias, caso as partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da

solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

20.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, Parágrafo Primeiro, da Lei n° 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

20.6. A arbitragem processar-se-á na cidade de São Paulo - SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

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

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

20.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas partes.

20.9.1. As partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Termo, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar procedimento de mediação.

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

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, SP, 09 de setembro de 2009.

---

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

---

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG nº:

RG nº:

CPF/MF nº:

CPF/MF nº:

*(PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE e DA 2ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CRI DA GAIA SECURITIZADORA S.A., FIRMADO EM 09 DE SETEMBRO DE 2009 ENTRE ESTA ÚLTIMA E A PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)*

## ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI SENIORES

*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*

Data de Pagamento	Percentual de amortização	Data de Pagamento	Percentual de amortização
09/09/09	0,0000%	09/06/13	4,2333%
09/10/09	0,0000%	09/07/13	4,3170%
09/11/09	0,0000%	09/08/13	4,3733%
09/12/09	2,0165%	09/09/13	5,6911%
09/01/10	2,1022%	09/10/13	4,2204%
09/02/10	1,9078%	09/11/13	8,4341%
09/03/10	1,4066%	09/12/13	3,9974%
09/04/10	2,2204%	09/01/14	7,1882%
09/05/10	2,2708%	09/02/14	5,0697%
09/06/10	2,0289%	09/03/14	4,8710%
09/07/10	2,0957%	09/04/14	5,4058%
09/08/10	2,0218%	09/05/14	12,1015%
09/09/10	2,2627%	09/06/14	6,9433%
09/10/10	1,9699%	09/07/14	6,7280%
09/11/10	2,5805%	09/08/14	8,3542%
09/12/10	2,3902%	09/09/14	8,0442%
09/01/11	2,7137%	09/10/14	8,5069%
09/02/11	1,9376%	09/11/14	8,2898%
09/03/11	1,9576%	09/12/14	9,7918%
09/04/11	2,5119%	09/01/15	19,9947%
09/05/11	2,9761%	09/02/15	14,9463%
09/06/11	2,7577%	09/03/15	16,1066%
09/07/11	2,3826%	09/04/15	19,8686%
09/08/11	2,5429%	09/05/15	34,8087%
09/09/11	2,5373%	09/06/15	32,5863%
09/10/11	2,1812%	09/07/15	50,7750%
09/11/11	3,4778%	09/08/15	100,0000%
09/12/11	1,9416%	09/09/15	0,0000%
09/01/12	3,6745%		
09/02/12	2,4607%		
09/03/12	2,4291%		
09/04/12	2,9122%		
09/05/12	4,1285%		
09/06/12	2,6036%		
09/07/12	3,0879%		
09/08/12	2,5266%		
09/09/12	3,3133%		
09/10/12	2,5240%		
09/11/12	4,9662%		
09/12/12	2,4970%		
09/01/13	4,8361%		
09/02/13	3,3815%		
09/03/13	2,9633%		
09/04/13	4,0087%		
09/05/13	6,2579%		

## ANEXO II - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI SUBORDINADOS

*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*

Data de Pagamento	Percentual de amortização	Data de Pagamento	Percentual de amortização	Data de Pagamento	Percentual de amortização
09/09/09	0,0000%	09/06/13	0,0000%	09/03/17	15,7058%
09/10/09	0,0000%	09/07/13	0,0000%	09/04/17	15,7530%
09/11/09	0,0000%	09/08/13	0,0000%	09/05/17	17,3046%
09/12/09	9,2384%	09/09/13	0,0000%	09/06/17	20,6515%
09/01/10	0,0000%	09/10/13	9,3084%	09/07/17	28,1040%
09/02/10	0,0000%	09/11/13	0,0000%	09/08/17	31,9297%
09/03/10	0,3072%	09/12/13	0,0000%	09/09/17	53,8025%
09/04/10	8,5680%	09/01/14	0,0000%	09/10/17	58,7886%
09/05/10	0,0000%	09/02/14	0,0000%	09/11/17	100,0000%
09/06/10	0,0000%	09/03/14	0,0000%	09/12/17	0,0000%
09/07/10	0,0000%	09/04/14	3,7920%		
09/08/10	0,0000%	09/05/14	0,0000%		
09/09/10	0,0000%	09/06/14	0,0000%		
09/10/10	9,2314%	09/07/14	0,0000%		
09/11/10	0,0000%	09/08/14	0,0000%		
09/12/10	8,2578%	09/09/14	0,0000%		
09/01/11	0,0000%	09/10/14	0,0000%		
09/02/11	0,0000%	09/11/14	0,0000%		
09/03/11	0,0000%	09/12/14	0,0000%		
09/04/11	9,9666%	09/01/15	0,0000%		
09/05/11	0,0000%	09/02/15	0,0000%		
09/06/11	0,0000%	09/03/15	0,0000%		
09/07/11	0,0000%	09/04/15	0,0000%		
09/08/11	0,0000%	09/05/15	0,0000%		
09/09/11	0,0000%	09/06/15	0,0000%		
09/10/11	9,9283%	09/07/15	0,4476%		
09/11/11	0,0000%	09/08/15	5,0718%		
09/12/11	5,9677%	09/09/15	5,7403%		
09/01/12	0,0000%	09/10/15	5,1174%		
09/02/12	0,0000%	09/11/15	5,8599%		
09/03/12	0,0000%	09/12/15	11,8521%		
09/04/12	6,4090%	09/01/16	6,4038%		
09/05/12	0,0000%	09/02/16	6,7399%		
09/06/12	0,0000%	09/03/16	8,3576%		
09/07/12	0,0000%	09/04/16	12,1323%		
09/08/12	0,0000%	09/05/16	7,7354%		
09/09/12	0,0000%	09/06/16	7,6517%		
09/10/12	8,8197%	09/07/16	9,1602%		
09/11/12	0,0000%	09/08/16	8,6052%		
09/12/12	0,0000%	09/09/16	9,8226%		
09/01/13	0,0000%	09/10/16	9,0094%		
09/02/13	0,0000%	09/11/16	10,0013%		
09/03/13	0,0000%	09/12/16	27,5698%		
09/04/13	4,7160%	09/01/17	12,3568%		
09/05/13	0,0000%	09/02/17	14,9164%		

**ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA  
INSTRUÇÃO CVM 414/2004**

**BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 11º e 12º andares, neste ato representado forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e da 2ª séries da 2ª emissão da Gaia Securitizadora S.A. (“Emissão”), sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia (“Emissora”), nos termos das Instruções CVM nºs 400/2003 e 414/2004, 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 e no prospecto da oferta.

São Paulo, SP, 09 de setembro de 2009.

---

**BANCO FATOR S.A.**

*Coordenador Líder*

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: