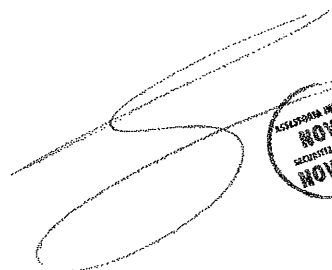

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 10ª E 11ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42



1

Handwritten initials: K, L, and a large X

ÍNDICE

I - PARTES.....	3
II - CLÁUSULAS	3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	8
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	9
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO VALOR DE PAGAMENTO DOS CRI NA DATA DE VENCIMENTO, AMORTIZAÇÃO, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS.....	12
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E/OU RESGATE ANTECIPADO.....	18
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	19
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS DOS CRI.....	20
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	21
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO	23
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	30
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES.....	31
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	34
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	36
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE.....	41
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO.....	41
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS	41
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES.....	41
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS.....	42
CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	47
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - ARBITRAGEM	47



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo VI, nº 621, Perdizes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Emissora" ou "Securitizadora");

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99 - 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Agente Fiduciário");

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª e 11ª Séries da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A., de acordo com o Artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

" <u>Agente Fiduciário</u> ":	SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, acima qualificada;
" <u>Amortização Antecipada</u> ":	A Amortização Antecipada do CRI Senior e a Amortização Antecipada do CRI Subordinado, quando referidas em



	conjunto;
<u>“Amortização Antecipada do CRI Senior”:</u>	A amortização antecipada total ou parcial do CRI Senior, conforme definida no item 6.1 e respectivos subitens deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização Antecipada do CRI Subordinado”:</u>	A amortização antecipada total do CRI Subordinado, conforme definida no item 6.2 e respectivos subitens deste Termo de Securitização;
<u>“Banco Liquidante”:</u>	Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12;
<u>“CCI”:</u>	A cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Financiamento;
<u>“CETIP”:</u>	CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
<u>“Cascata de Pagamentos”:</u>	É a ordem de pagamento dos CRI prevista no item 8.2 deste Termo;
<u>“Condições Precedentes”:</u>	São as condições precedentes ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora, descritas no item 2.4. do Contrato de Cessão;
<u>“Conta Centralizadora”:</u>	Conta corrente nº 157-0, mantida na Agência 1322 do Banco Bradesco S/A., de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI e custos da Operação serão mantidos;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data, entre a Financiadora e a Emissora, com interveniência do Investidor, mediante o qual foram cedidos à Emissora a



	totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>"Contrato de Financiamento"</u> :	O " <i>Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário</i> " celebrado, nesta data, entre a Financiadora e a Devedora, com interveniência do Investidor e da Emissora, por meio do qual a Financiadora concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento;
<u>"Créditos Imobiliários"</u> :	A totalidade (i) dos valores oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Contrato de Financiamento, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força do Contrato de Financiamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Financiamento;
<u>"CRI Senior"</u> :	É o CRI da 10ª Série da 1ª Emissão da Emissora, que após o Período de Carência, terá preferência, em relação ao CRI Subordinado, no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na cláusula décima terceira deste Termo, são pagas antes do pagamento dos juros e da amortização, relativas ao do CRI Senior, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida no item 8.2 deste Termo.
<u>"CRI Subordinado"</u> :	É o CRI da 11ª Série da 1ª Emissão da Emissora, que, exceto no Período de Carência, receberá juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos após o pagamento dos juros e da amortização relativas ao CRI Senior, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida nos itens 8.2 deste Termo;
<u>"CRI"</u> :	Em conjunto, o CRI Senior e o CRI Subordinado da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos

	termos dos Artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	É a data de emissão dos CRI, qual seja, 14/02/2014;
"Data de Vencimento":	É a data de vencimento dos CRI, qual seja, 25/02/2017;
"Devedora":	A Projeto Imobiliário A 11 Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.221.384/0001-87;
"Empreendimento":	Empreendimento imobiliário residencial denominado "Harmonia Florae", através de incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei nº 4.591/64, que será localizado na Rua Amapá, com acesso na altura do Km. 20,5 da Rodovia Raposo Tavares, Cotia/SP, e será constituído por quatro torres, totalizando 141 (cento e quarenta e um) apartamentos, e 58 (cinquenta e oito) casas, e disporá de 240 (duzentas e quarenta) vagas de garagem, cujo memorial de incorporação está registrado sob o nº 02 na matrícula nº 108.783 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP
"Escritura de Emissão de CCI":	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural</i> ", celebrado na presente data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual foi emitida a CCI representativa dos Créditos Imobiliários;
"Financiadora":	A Domus Companhia Hipotecária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06;
"Financiamento Imobiliário":	O financiamento imobiliário concedido pela Financiadora à Devedora, por meio da celebração do Contrato de Financiamento;
"Instrução CVM nº 28/83":	Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 400/03":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 414/04":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;



<u>“Investidor”:</u>	O Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.423.780/0001-97;
<u>“Instituição Custodiante”:</u>	A Domus Companhia Hipotecária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06;
<u>“Lei nº 10.931/04”:</u>	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei nº 6.404/76”:</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei nº 9.514/97”:</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo a Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à amortização dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“Período de Carência”:</u>	Período compreendido entre a Data de Emissão e a data em que ocorrer a última liberação de recursos do Financiamento Imobiliário, conforme item 4 do Quadro Resumo do Contrato de Financiamento, prevista para 25/01/2016. O Termo de Securitização será aditado para prever a data final do Período de Carência, nos termos da minuta anexa na forma do Anexo III;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
<u>“Resgate Antecipado”:</u>	O Resgate Antecipado do CRI Senior e o Resgate Antecipado do CRI Subordinado, quando referidos em conjunto;
<u>“Resgate Antecipado do CRI Senior”:</u>	O resgate antecipado do CRI Senior, conforme definido no item 6.3. deste Termo de Securitização;



<u>“Resgate Antecipado do CRI Subordinado”:</u>	O resgate antecipado do CRI Subordinado, conforme definido no item 6.4. deste Termo de Securitização;
<u>“Subordinação”:</u>	Espécie de preferência garantida ao CRI Senior em relação ao CRI Subordinado, no sentido de que o primeiro tem preferência no recebimento de juros e na realização de amortizações pela Emissora antes que o segundo, em estrita observância à Cascata de Pagamentos, definida no item 8.2 deste Termo;
<u>“Valor da Cessão”:</u>	É o valor previsto no item 2.2. do Contrato de Cessão, que será pago pela Emissora pela aquisição dos Créditos Imobiliários;
<u>“Valor Nominal Unitário do CRI Senior”:</u>	R\$ 10.766.000,00 (dez milhões e setecentos e sessenta e seis mil reais);
<u>“Valor Nominal Unitário do CRI Subordinado”:</u>	R\$ 1.900.874,88 (um milhão, novecentos mil, oitocentos e setenta e quatro reais e oitenta e oito centavos);
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	O Valor Nominal Unitário do CRI Senior e o Valor Nominal Unitário do CRI Subordinado, quando referidos em conjunto.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

2.1.1. A presente Emissão foi autorizada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 28 de setembro de 2012.

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 12.666.874,88 (doze milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, oitocentos e setenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo I deste Termo, sendo o montante de R\$ R\$ 10.766.000,00 relativo ao CRI Senior e R\$ 1.900.874,88 ao CRI Subordinado.



2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pela CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos no Contrato de Cessão e na Escritura de Emissão de CCI.

2.2.2. A CCI foi emitida sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do Artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do Artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo II deste Termo.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão e da negociação da CCI por meio dos sistemas administrados pela CETIP.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representam, a Emissora pagará à Cedente, após o atendimento das Condições Precedentes, o Valor da Cessão, nos termos da cláusula segunda do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

10ª Série - CRI Seniores	11ª Série - CRI Subordinados
1. Emissão: 1ª;	1. Emissão: 1ª;
2. Série: 10ª;	2. Série: 11ª;
3. Quantidade de CRI Senior: 01 (um);	3. Quantidade de CRI Subordinado: 01 (um);
4. Valor Global da Série: R\$ 10.766.000,00;	4. Valor Global da Série: R\$ 1.900.874,88;



10ª Série - CRI Seniores

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 10.766.000,00;
6. Índice de Atualização Monetária: Durante o Período de Carência, o CRI Sênior não será atualizado monetariamente. Após o Período de Carência fará jus à remuneração básica dos depósitos de poupança (atualmente Taxa Referencial - TR);
7. Juros Remuneratórios: Durante o Período de Carência, o CRI Sênior não fará jus aos Juros Remuneratórios. Após o prazo do Período de Carência fará jus a Juros Remuneratórios de 10,00% (dez por cento) ao ano;
8. Prêmio: Não há.
9. Data de Vencimento: 25/02/2017, sem prejuízo da ocorrência de eventos de Amortização Antecipada total ou parcial e o Resgate Antecipado;
10. Periodicidade de pagamento de juros: Mensal, a partir do término do Período de Carência;
11. Periodicidade de pagamento de

11ª Série - CRI Subordinados

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.900.874,88;
6. Índice de Atualização Monetária: Durante o Período de Carência, o CRI Subordinado não será atualizado monetariamente. Após o Período de Carência fará jus à remuneração básica dos depósitos de poupança (atualmente Taxa Referencial - TR);
7. Juros Remuneratórios: Durante o Período de Carência, o CRI Subordinado não fará jus aos Juros Remuneratórios. Após o Período de Carência fará jus a Juros Remuneratórios de 10,00% (dez por cento) ao ano;
8. Prêmio: O CRI Subordinado receberá a título de prêmio pela Subordinação, durante o Período de Carência, quaisquer receitas do Patrimônio Separado que não decorram do pagamento de principal do Contrato de Financiamento.
9. Data de Vencimento: 25/02/2017, sem prejuízo da ocorrência de eventos de Amortização Antecipada total e o Resgate Antecipado;
10. Periodicidade de pagamento de juros: Mensal, a partir do término do Período de Carência.
11. Periodicidade de pagamento de amortização: Na Data de Vencimento

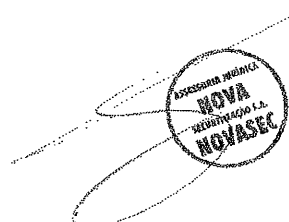


10ª Série - CRI Seniores	11ª Série - CRI Subordinados
amortização: Na Data de Vencimento.	
12. Prazo Total: 1107 dias	12. Prazo Total: 1107 dias
13. Regime Fiduciário: Sim;	13. Regime Fiduciário: Sim;
14. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;	14. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;
15. Data de Emissão: 14/02/2014;	15. Data de Emissão: 14/02/2014;
16. Local de Emissão: São Paulo - SP;	16. Local de Emissão: São Paulo - SP;
17. Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	17. Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
18. Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação.	18. Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação.

3.2. Registro dos CRI: Considerando que os CRI serão subscritos e integralizados pelo Investidor, que é investidor qualificado nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04, em lote único e indivisível, a Oferta será realizada com dispensa automática de registro de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM nº 400/2003.

3.3. Oferta dos CRI: O CRI será registrado para distribuição primária e negociação secundária na CETIP e colocado junto ao Investidor, diretamente pela Emissora, na forma permitida pelo art. 9º da Instrução CVM nº 414/04

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo a Emissora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo previsto no Artigo 5º, §3º, da Instrução CVM nº 400/03.



3.5. Bloqueio à Negociação: Para todos os fins e efeitos desta Oferta, os CRI permanecerão bloqueados para negociação no secundário junto à Cetip durante todo o prazo da Emissão, não sendo permitida a sua venda, em nenhuma hipótese, para qualquer terceiro interessado. Fica vedada, inclusive, a negociação privada deste CRI. Caso o Investidor opte por realizar a venda do CRI, o presente Termo de Securitização deverá ser previamente aditado para contemplar a possibilidade de tal venda, sendo certo que os termos de tal aditamento deverá ser previamente acordado com a Emissora.

3.5.1. Caso o Investidor, que é um fundo de investimento em participações constituído nos termos da Instrução CVM nº 391/03, venha a sofrer algum evento de transformação, incorporação, cisão ou liquidação e tal evento culmine na alteração do titular dos CRI, tal situação não será entendida como negociação para efeitos do item 3.5 acima, de forma que a CETIP não será responsável pelo bloqueio da negociação em tais condições.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos na forma do subitem 4.1.1, abaixo. O preço de subscrição de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão.

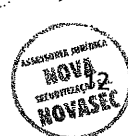
4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição ou no Compromisso de Integralização, pelo preço de integralização, conforme previsto no item 4.1 deste Termo de Securitização.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada fora do sistema de negociação da Cetip.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO VALOR DE PAGAMENTO DOS CRI NA DATA DE VENCIMENTO, AMORTIZAÇÃO, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS

5.1. Valor de Pagamento do CRI Sênior: O Valor Nominal Unitário do CRI Sênior será pago na Data de Vencimento com acréscimo de atualização monetária e juros remuneratórios, sendo que: (i) durante o Período de Carência, o CRI Sênior não fará jus à atualização monetária e juros remuneratórios, de forma que o saldo devedor do CRI Sênior permanecerá o seu Valor Nominal Unitário; e (ii) após o Período de Carência, o CRI Sênior será atualizado monetariamente, de







acordo com a fórmula prevista no item 5.1.1., abaixo, e incorrerão juros remuneratórios, de acordo com a fórmula prevista no item 5.1.2., abaixo. O cálculo do saldo devedor do CRI Sênior encontra-se discriminado no item 5.1.3., abaixo.

5.1.1. Atualização Monetária: será apurada de acordo com a aplicação das seguintes fórmulas:

A) Na data de aniversário mensal imediatamente subsequente a Data Final da Carência (AM_{pa}):

$$AM_{pa} = VE \times \left[\left(1 + \frac{TR_{pa}}{100} \right)^{\frac{dcm}{dct}} - 1 \right]$$

Onde:

VE = Valor de emissão do CRI Sênior;

TR_{pa} = Taxa Referencial (TR), relativa ao dia 25 (aniversário do financiamento imobiliário) imediatamente anterior à Data Final da Carência, divulgada pelo Banco Central do Brasil;

dcm = numero total de dias corridos entre a data final da carência, exclusive, e a data de aniversário imediatamente subsequente à Data Final da Carência, inclusive;

dct = numero total de dias corridos do período de vigência da TR, ou seja, entre a data de aniversário anterior à Data Final da Carência, exclusive, e a data de aniversário subsequente à Data Final da Carência, inclusive;

B) Nas demais data de aniversário mensal (AM_{da}):

$$AM_{da} = SD_{mant} \times \left(\frac{TR}{100} \right)$$

Onde:

AM_{da} = Valor da atualização monetária mensal;

SD_{mant} = Valor do saldo devedor na data de vencimento no mês anterior;

TR = Taxa Referencial (TR), relativa ao dia 25 imediatamente anterior à data de aniversário mensal..



5.1.2. Juros remuneratórios: serão apurados de acordo com a aplicação das seguintes fórmulas:

A) Na data de aniversário mensal imediatamente subsequente a Data Final da Carência (JRM_{pa}):

$$JRM_{pa} = (VE + AM_{pa}) \times \left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{\frac{dcm}{360}} - 1 \right]$$

Onde:

VE = Conforme definido acima;

AM_{pa} = Conforme definido acima;

$i = 10,00$;

dcm = Conforme definido acima;

B) Nas demais datas de aniversário mensais (JRM_{da}):

$$JRM_{da} = (SD_{mant} + AM_{da}) \times \left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{\left(\frac{30}{360} \right)} - 1 \right]$$

Onde:

JRM_{da} = Valor dos juros remuneratórios mensais;

SD_{mant} = Conforme definido acima;

AM_{da} = Conforme definido acima; e

$i = 10,00$.

5.1.3. Saldo Devedor/Principal: será apurado de acordo com a aplicação das seguintes fórmulas:

A) Na data de aniversário mensal imediatamente subsequente a Data Final da Carência (SDa_{pa}):

$$SDa_{pa} = VE + AM_{pa}$$

Onde:

VE = Conforme definido acima;



AM_{pa} = Conforme definido acima;

B) Nas demais data de aniversário mensal (SDa_{da}):

$$SDa_{da} = SD_{mant} + AM_{da}$$

Onde:

SD_{mant} = Valor do saldo devedor na data de vencimento no mês anterior;

AM_{da} = Conforme definido acima;

5.2. Valor de Pagamento do CRI Subordinado: O Valor Nominal Unitário do CRI Subordinado será pago na Data de Vencimento com acréscimo de juros remuneratórios e atualização monetária no período pós-carência, sendo que: (i) durante o Período de Carência, receberá a título de prêmio pela Subordinação, quaisquer receitas do Patrimônio Separado que não decorram do pagamento de principal do Contrato de Financiamento; e (ii) após o Período de Carência, o CRI Subordinado será atualizado monetariamente de acordo com a fórmula prevista no item 5.2.1 abaixo e incorrerão juros remuneratórios, de acordo com a fórmula prevista no item 5.2.2., abaixo. O cálculo do saldo devedor do CRI Subordinado encontra-se discriminado no item 5.2.3., abaixo.

5.2.1. Atualização Monetária: será apurada de acordo com a aplicação das seguintes fórmulas:

A) Na data de aniversário mensal imediatamente subsequente a Data Final da Carência (AM_{pa}):

$$AM_{pa} = VE \times \left[\left(1 + \frac{TR_{pa}}{100} \right)^{\frac{dcm}{act}} - 1 \right]$$

Onde:

VE = Valor de emissão do CRI Subordinado;

TR_{pa} = Taxa Referencial (TR), relativa ao dia 25 (aniversário do financiamento imobiliário) imediatamente anterior à Data Final da Carência, divulgada pelo Banco Central do Brasil;

dcm = numero total de dias corridos entre a data final da carência, exclusive, e a data de aniversário imediatamente subsequente à Data Final da Carência, inclusive;



dct = numero total de dias corridos do período de vigência da TR, ou seja, entre a data de aniversário anterior à Data Final da Carência, exclusive, e a data de aniversário subsequente à Data Final da Carência, inclusive;

B) Nas demais data de aniversário mensal (AM_{da}):

$$AM_{da} = SD_{mant} \times \left(\frac{TR}{100} \right)$$

Onde:

AM_{da} = Valor da atualização monetária mensal;

SD_{mant} = Valor do saldo devedor na data de vencimento no mês anterior;

TR = Taxa Referencial (TR), relativa ao dia 25 imediatamente anterior à data de aniversário mensal..

5.2.2. Juros remuneratórios: serão apurados de acordo com a aplicação das seguintes fórmulas:

A) Na data de aniversário mensal imediatamente subsequente a Data Final da Carência (JRM_{pa}):

$$JRM_{pa} = (VE + AM_{pa}) \times \left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{\frac{dcm}{360}} - 1 \right]$$

Onde:

VE = Conforme definido acima;

AM_{pa} = Conforme definido acima;

i = 10,00;

dcm = Conforme definido acima;

B) Nas demais datas de aniversário mensais (JRM_{da}):

$$JRM_{da} = (SD_{mant} + AM_{da}) \times \left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{\left(\frac{30}{360} \right)} - 1 \right]$$



Onde:

JRM_{da} = Valor dos juros remuneratórios mensais;

SD_{mant} = Conforme definido acima;

AM_{da} = Conforme definido acima; e

$i = 10,00$.

5.2.3. Saldo Devedor/Principal: será apurado de acordo com a aplicação das seguintes fórmulas:

A) Na data de aniversário mensal imediatamente subsequente a Data Final da Carência (SDa_{pa}):

$$SDa_{pa} = VE + AM_{pa}$$

Onde:

VE = Conforme definido acima;

AM_{pa} = Conforme definido acima;

B) Nas demais data de aniversário mensal (SDa_{da}):

$$SDa_{da} = SD_{mant} + AM_{da}$$

Onde:

SD_{mant} = Valor do saldo devedor na data de vencimento no mês anterior;

AM_{da} = Conforme definido acima;

5.3. Valor de Pagamento de Amortização Antecipada e/ou Resgate Antecipado: Na ocorrência de Amortização Antecipada total ou parcial ou Resgate Antecipado, os valores a serem pagos aos investidores são aqueles descritos nos itens 6.1.1., 6.2.1., 6.3 e 6.4, abaixo. Previamente a qualquer Amortização Antecipada, o Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente e remunerado pro-rata temporis, desde a data da emissão ou da última data de vencimento anterior ao evento.

5.4. Forma de Pagamento: Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se de procedimentos adotados pela CETIP, conforme os CRI estiverem custodiado eletronicamente na CETIP.



5.5. Aditamento: O Termo de Securitização será aditado, nos termos da minuta anexa ao presente na forma do Anexo III, para prever a data final do Período de Carência e o fluxo financeiro final dos Créditos Imobiliários descrito no anexo I ao presente Termo.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E/OU RESGATE ANTECIPADO

6.1. Amortização Antecipada do CRI Senior: A Securitizadora deverá promover a Amortização Antecipada do CRI Senior após o recebimento dos valores pertinentes de pré-pagamento total ou parcial do Contrato de Financiamento.

6.1.1. Valor de Pagamento em caso de Amortização Antecipada do CRI Senior: A Amortização Antecipada total ou parcial será feita por meio do pagamento (i) do Valor Nominal Unitário dos CRI em caso de Amortização Antecipada total, ou (ii) do efetivo valor do Contrato de Financiamento antecipadamente amortizado pela Devedora, no caso da Amortização Antecipada parcial.

6.1.2. Na hipótese de Amortização Antecipada parcial do CRI Senior, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova tabela de pagamentos dos CRI Seniores.

6.2. Amortização Antecipada do CRI Subordinado: A Securitizadora deverá promover a Amortização Antecipada do CRI Subordinado após o recebimento dos valores pertinentes de pré-pagamento total ou parcial do Contrato de Financiamento e após a realização da Amortização Antecipada do CRI Sênior, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

6.2.1. Valor de Pagamento em caso de Amortização Antecipada do CRI Subordinado: A Amortização Antecipada total ou parcial do CRI Subordinado será realizada mediante (i) o pagamento do efetivo valor do Contrato de Financiamento antecipadamente amortizado pela Devedora, após realizada a Amortização Antecipada parcial do CRI Senior, no caso da Amortização Antecipada parcial; e (ii) a entrega da totalidade do saldo, se existente: (a) dos Créditos Imobiliários; deduzindo-se (a.1) as despesas do Patrimônio Separado; e (a.2) os valores pagos aos CRI Seniores, na forma do item 5.1. e respectivos subitens, acima. Adicionalmente, caso ainda existam Créditos Imobiliários inadimplidos e/ou pendentes de pagamento, tais Créditos Imobiliários deverão ser entregues em pagamento dos investidores do CRI Subordinado, mediante dação em pagamento.



6.3. Resgate Antecipado do CRI Senior: O CRI Senior poderá ser antecipadamente resgatado, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário do CRI Senior, na forma do item 5.1 e respectivos subitens, acima.

6.4. Resgate Antecipado do CRI Subordinado: O CRI Subordinado poderá ser antecipadamente resgatado, mediante o pagamento: (i) do valor total dos Créditos Imobiliários, na forma prevista no Contrato de Financiamento; deduzindo-se (ii) os valores pagos ao CRI Senior, na forma do item 5.1 e respectivos subitens, acima.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI 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. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês subsequente, 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) Data de Vencimento Final dos CRI;
- d) Valor recebido da Devedora;
- e) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários;
- f) Valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e
- g) Despesas relacionadas aos CRIs.

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.4. Contratação de Banco Liquidante: A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos



serviços de Banco Liquidante dos CRI, sendo que o pagamento dos CRI será realizado através da Conta Centralizadora.

7.5. Administração Ordinária: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora.

7.6. Legalidade e Ausência de Vícios da Emissão dos CRI: A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, qualidade, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.7. Envio de Informações: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 28/93, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.8. Notificação aos Titulares dos CRI: Emissora compromete-se a notificar em até 2 (dois) dias úteis os titulares do CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.9. Notificação sobre Eventos: A Emissora compromete-se a informar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias úteis a contar do seu conhecimento, a ocorrência de qualquer pré-pagamento do Contrato de Financiamento, bem como de qualquer evento que enseje a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo agente fiduciário, conforme item 11.4 abaixo.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS DOS CRI

8.1. Garantias: Serão constituídas as seguintes Garantias para a presente emissão de CRI:

- a) Regime Fiduciário; e
- b) Patrimônio Separado.



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

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a Data de Vencimento;
- b) Pagamento de juros do CRI Sênior;
- c) Pagamento de juros do CRI Subordinado;
- d) Amortização do CRI Senior; e
- e) Amortização do CRI Subordinado.

8.2.1. Considerando-se que o CRI Subordinado será pago de acordo com a prioridade de recebimento prevista no item 8.2, acima, não será considerado inadimplido quando o seu não pagamento for motivado unicamente pela observância da ordem estabelecida pela Cascata de Pagamentos, sendo certo que no caso de existirem Créditos Imobiliários inadimplidos, tais créditos deverão ser entregues ao Investidor do CRI Subordinado em dação em pagamento.

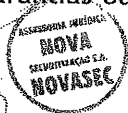
8.2.2. Durante o Período de Carência, quaisquer receitas do Patrimônio Separado que não decorram do pagamento de principal do Contrato de Financiamento, respeitado o pagamento das despesas de Patrimônio Separado, serão repassados para o CRI Subordinado a título de prêmio pela subordinação.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculados pelo presente Termo de Securitização, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

9.2. Conta Centralizadora: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do Artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à


 21



execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, 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. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.4.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM nº 414/2004, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

9.4.2 A Emissora declara que não possui, na presente data, débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista e que arcará, até o vencimento dos CRI, com quaisquer tributos que venham a ser desta exigido.

9.4.2.1. A fim de comprovar sua regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista, a Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, nos prazos indicados no item 9.4.2.2 abaixo, as seguintes certidões: (i) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal; (ii) Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional; (iii) Certidão de Regularidade da Situação perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, expedida pela Caixa Econômica Federal; (iv) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho; (v) Certidão



Negativa de Débitos, expedida pela Fazenda Estadual do local em que estiver estabelecida a sede da Emissora no momento do cumprimento da obrigação; (vi) Certidão Negativa de Débitos Mobiliários, expedida pela Fazenda Municipal do local em que estiver estabelecida a sede da Emissora no momento do cumprimento da obrigação; (vii) Certidão de Distribuição dos Feitos Trabalhistas de 1º Grau, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho do local em que estiver estabelecida a sede da Emissora no momento do cumprimento da obrigação; e (viii) demais documentos que possam vir a ser instituídos pelo Poder Público a fim de certificar a inexistência de débitos da natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, nas esferas federais, estaduais e municipais, no local em que estiver estabelecida a sede da Emissora no momento do cumprimento da obrigação.

9.4.2.2. Referidas certidões deverão ser apresentadas ao Agente Fiduciário (a) até o dia 10 de abril, em relação ao período entre 29 de setembro até 31 de março de cada ano, admitindo-se, se necessário, que as trabalhistas possam ser entregues até o dia 20 de abril; e (b) até o dia 10 de outubro, em relação ao período entre 1º de abril e 30 de setembro de cada ano, admitindo-se, se necessário, que as trabalhistas possam ser entregues até o dia 20 de outubro.

9.5. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: 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. Agente Fiduciário: A Emissora, 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 de Securitização.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, com todas as suas cláusulas e condições;



- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- d) que é representado neste ato na forma de seu Contrato Social;
- e) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM nº 28/83;
- h) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a emissão dos CRI, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no Termo de Securitização;
- i) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 10 da Instrução CVM 28, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de eventuais emissões de CRI realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

10.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, 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 Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;



- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento das obrigações da Emissora conforme item 11.4 abaixo, contraídas em razão deste Termo de Securitização ou nos demais documentos relacionados ao presente Termo de Securitização, observados os prazos para sanar referidos inadimplementos, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo de Securitização;
- d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembleia geral dos investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, no caso da ocorrência de qualquer um dos eventos de assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, nos termos do item 11.4 deste Termo de Securitização;
- f) no caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência, e demais papeis relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papeis relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações elencadas na Instrução CVM nº 28/83;



- j) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- k) cientificar os Investidores, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar de sua ciência, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente emissão de CRI, por parte da Securitizadora;
- l) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis dos Créditos Imobiliários e garantias a elas vinculadas, se for o caso;
- m) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRI, das despesas relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo de Securitização, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora;
- n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, às custas do patrimônio separado;
- o) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, a Assembleia Geral de titulares de CRI, mediante anúncio publicado na forma da Cláusula Décima Segunda abaixo;
- p) manter os detentores dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse; e,
- q) disponibilizar o valor nominal unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de seu *website*.

10.3.1 A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.3.2. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares do CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares do CRI. Neste sentido, o



Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares do CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares do CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares do CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos Artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

10.3.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira devida em 5 (cinco) dias úteis após a celebração do presente Termo, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

10.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Investidores, ata da assembleia geral dos Investidores, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, contratação de especialistas, tais como auditoria



e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

10.4.2. Caso a Emissora 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 da Caderneta de Poupança (atualmente TR),, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.4.4. 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.

10.4.5. As parcelas acima mencionadas já estão 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, retido na fonte.

10.4.6. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares do CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares dos CRI, bem






como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia geral dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;
 - b) a assembleia geral dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI, ou pela CVM;
 - c) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em assembleia geral de Investidores, especialmente convocada para esse fim;
 - d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no Art. 4º da Instrução CVM nº 28/83;
 - e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;
 - f) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou amortização total dos CRI;
 - g) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído;
- e,



h) o Agente Fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada Investidor, às expensas do Patrimônio Separado.

10.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.7. Substituto Provisório: Os Investidores poderão nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta daqueles.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência ou (ii) o inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão deste Termo de Securitização ou nos demais documentos relacionados ao presente Termo de Securitização, conforme as hipóteses previstas no item 11.4, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Convocação da Assembleia Geral dos Investidores: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Investidores, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

11.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A assembleia geral dos Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos



Investidores, 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 pedido e decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, 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 realizada pelo Agente Fiduciário;
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá caso o inadimplemento não seja sanado em até 15 (quinze) dias contados da data em que deveria ser adimplida; e,
- d) mudança no estado econômico-financeiro da Emissora que represente uma deterioração significativa do seu estado econômico-financeiro que afete a administração do patrimônio separado.

11.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, por correio eletrônico, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) dia útil.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES

12.1. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos do Investidor do CRI Senior, somente serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelo Investidor do CRI Senior, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda, sendo que as deliberações tomadas pelo titular do CRI Senior nas referidas assembleias obrigarão a todos os titulares dos CRI (em caso de desdobramento), 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 assembleia 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) deliberar pela substituição da Emissora e da entidade que a substituirá; (vii) diminuição da Subordinação prevista neste Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Seniores; (viii) alteração no cronograma de amortização e pagamento de juros; e (ix) demais obrigações e deveres dos titulares dos CRI Subordinados, entre outros.

12.1.2. É vedado às assembleias 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 assembleias 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 assembleias 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 assembleias 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 assembleia 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 assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI.

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

a) pelo Agente Fiduciário;



- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) 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 possuírem o direito de voto conforme item 12.1 e seu subitens, acima.

12.4. A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a presente emissão, sendo que se instalará, 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, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto conforme item 12.1 e seu subitens, acima.

12.4.1. Independentemente da convocação prevista acima, será considerada regular toda e qualquer assembleia geral a que comparecerem todos os titulares dos CRI.

12.5. A presidência da assembleia 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 possuírem 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 assembleias 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 assembleias gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.



33

X

76

L

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, cada CRI corresponderá a 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.

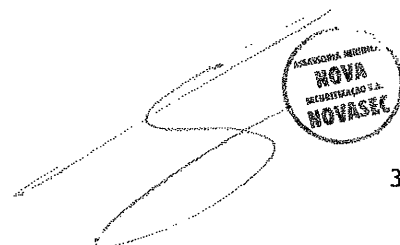
12.9.1. Também deverão ser excluídos do cálculo do quorum de deliberação da assembleia geral: (i) os votos em branco; e (ii) os votos dados por titulares de CRI em conflito de interesses, como aqueles emitidos pela Cedente enquanto titulares dos CRI Subordinados, ressalvada a hipótese em que estas sejam 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. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:



- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e amortização dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário;
- 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 Investidores e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos Investidores;
- 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, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- e) as eventuais taxas e 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;
- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, 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 ou empresas controladas ou coligadas, decorrentes de sentença transitada em julgado, ou (ii) sejam de responsabilidade da Cedente e de seus Garantidores ou puderem ser a ele atribuídos como de sua responsabilidade; e,
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

13.1.1 Dependerão de prévia e expressa aprovação dos Investidores a realização de quaisquer despesas não elencadas no item 13.1 acima.



13.2. Despesas Suportadas pelos Investidores: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e do item 9.5 deste Termo de Securitização, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1, acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores; e,
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados no item 14.1, abaixo.

13.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3, acima, as despesas a serem incorridas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: Serão de responsabilidade dos Investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI.



(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos aos investimentos em CRI é o mesmo aplicado com relação aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis. Assim, os rendimentos dos CRI serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% para as aplicações com prazo de até 180 dias; (ii) 20% para as aplicações com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% para as aplicações com prazo de 361 dias até 720 dias; e, (iv) 15% para as aplicações com prazo superior a 721 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por CRI, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu Artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.


ASSessoria Jurídica
NOVA
REGISTRAÇÃO S.A.
NOVASEC

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à compensação com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do IR incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. No entanto, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI pelos fundos de investimento imobiliário, estão isentos do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.



Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n° 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (Jurisdição de Tributação Favorecida).

(ii) IOF:

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n°. 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 25%, com relação a operações futuras.

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme disposto no Decreto n° 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com alterações posteriores. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 1,5% ao dia, com relação a operações futuras.

Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%;



e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória n.º 135, convertida na Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e, (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto n.º 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do Artigo 3º da Lei n.º 9.718/98 pela Lei n.º 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelos investidores em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, devendo a referida publicação ser encaminhada ao Agente Fiduciário após um dia útil da sua ocorrência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo de Securitização 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. Relatórios de Gestão dos Créditos Imobiliários: Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização.

17.2. Ilegalidade, Ineficácia ou Invalidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização 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. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, do Plano Empresário (conforme definido no Contrato de Financiamento), dos Contratos do Equity (conforme definido no Contrato de Financiamento), do Contrato de Financiamento, do Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão, do Compromisso de Integralização e dos Boletins de Subscrição (conforme definido no Compromisso de Integralização), razão por que nenhum destes poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES



18.1. Comunicações: 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 de Securitização.

Para a Emissora:

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

At. Roberto Santos Zanré

Avenida Paulo VI, nº 621

01262-010, Perdizes, São Paulo, SP

E-mail: rszanre@novasec.com.br

Website: WWW.novasec.com.br

Telefone: (11) 2614-0550

Para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

At.: Carlos Alberto Bacha e Rinaldo Rabello Ferreira

E-mail: carlos.bacha@simplificpavarini.com.br e rinaldo@simplificpavarini.com.br

Website: www.simplificpavarini.com.br

Telefone: (21) 2507-1949

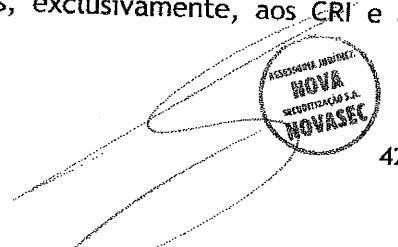
Fax: (21) 2507-1949

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, ou por correio eletrônico, quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

19.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:



a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora e não contam com qualquer espécie de garantia real ou pessoal. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas neste Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Vale mencionar, que a Devedora captará um financiamento junto à Domus Companhia Hipotecária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06 ("Plano Empresário") e que tal financiamento poderá ter preferência no pagamento das parcelas mensais, o que poderá culminar em um eventual inadimplemento do Contrato de Financiamento Imobiliário. Vale mencionar que após o recebimento dos recursos de pagamentos ou amortização dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias, e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.



c) Risco de Amortização Antecipada: A ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pela Devedora, nos termos previstos no Contrato de Financiamento e neste Termo de Securitização, acarretará Amortização Antecipada, parcial ou total, dos CRI.

Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão imputados pela Emissora na Amortização Antecipada dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, hipótese em que os Investidores receberão antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Investidores deixarão de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos.

A Devedora deverá arcar com pagamentos antecipados do Contrato de Financiamento Imobiliário sempre que tiver caixa disponível. O pagamento antecipado do Contrato de Financiamento Imobiliário culmina na amortização antecipada dos CRI, o que torna o prazo de vencimento dos CRI incerto.

Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o Data de Vencimento Final.

e) Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre o Empreendimento vinculado ao Contrato de Financiamento: Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre o Empreendimento que será construído com os recursos do Contrato de Financiamento, nem mesmo o direito de retê-lo em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

f) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu Artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem



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

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

g) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora obteve seu registro de companhia aberta em 2007. A sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

h) Risco de Estrutura: a presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos;

i) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos Investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente;


45

- j) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos investidores por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- k) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos do Artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM nº 400/03, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- l) Risco de Amortização Antecipada, Resgate Antecipado ou liquidação antecipada do Patrimônio Separado: O Financiamento Imobiliário e, consequentemente, os CRI, estão sujeitos, na forma definida no Contrato de Financiamento Imobiliário e neste Termo, aos eventos de pré-pagamento que ensejam na Amortização Antecipada do Financiamento Imobiliário e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, o Financiamento Imobiliário está sujeito à eventos de vencimento antecipado que poderão acarretar na Amortização Antecipada e, até mesmo, na liquidação antecipada do Patrimônio Separado. Os CRI estão sujeitos, ainda, ao Resgate Antecipado pela Emissora e a ocorrência de eventos de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI e, em caso de liquidação antecipado do Patrimônio Separado, há o risco de o Investidor receber os Créditos Imobiliários em pagamento, nos termos da cláusula décima primeira acima.
- m) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que poderão acionar o vencimento antecipado do Plano Empresário, Financiamento Imobiliário e, consequentemente, dos CRI.
- n) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - ARBITRAGEM

21.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Resolução Amigável de Conflito: Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Termo de Securitização deverão ser notificados pela parte à outra parte e essa envidará seus melhores esforços para dirimi-los de modo amigável por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé, em prazo não superior a 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação aqui mencionada.

21.3. Compromisso Arbitral: Se as partes não chegarem a uma solução amigável até o término do prazo mencionado acima, tal litígio ou controvérsia será submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CCBC") e, no silêncio do Regulamento da CCBC em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem.

21.3.1. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CCBC ("Tribunal Arbitral").

21.3.2. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

21.3.3. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

21.3.4. A arbitragem será concluída no prazo de 6 (seis) meses de sua instituição.



21.3.5. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

21.3.6 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 à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

21.3.7. Se qualquer disposição deste Termo de Securitização for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será consequentemente impactada. Da mesma forma, todas as demais disposições deste Termo de Securitização deverão permanecer válidas e executáveis como se tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante não fosse parte deste Termo de Securitização. Nesse caso, as partes deverão negociar a substituição de tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante por outra que melhor represente a vontade original das partes. Ademais, ainda que este Termo de Securitização ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou executabilidade desta Cláusula Vigésima Primeira não será afetada ou prejudicada.

21.3.8. Exceto pelos honorários dos respectivos advogados, os quais serão arcados pelas partes individualmente, todas as demais despesas e custos de arbitragem serão suportados por qualquer uma das partes ou por ambas, conforme o Tribunal Arbitral venha a determinar.

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

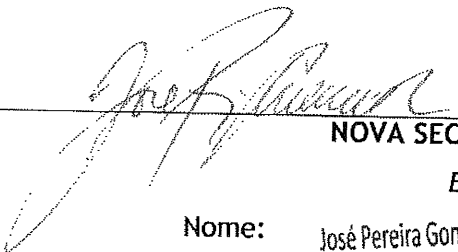
São Paulo - SP, 12 de fevereiro de 2014.



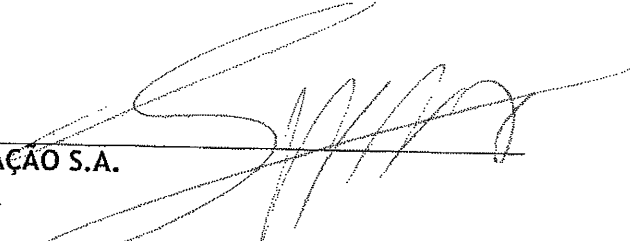
[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª e da 11ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A., celebrado em 12 de fevereiro de 2014, entre esta última e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)



NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
Emissora
Nome: José Pereira Gonçalves
Cargo: *diretor Presidente*



Nome: Roberto Santos Zanré
Cargo: *DIRETOR DE OPERAÇÕES*



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69
Agente Fiduciário
Nome:
Cargo:



Rinaldo Rabello Ferreira
CPF: 509.941.827-91

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
RG nº: _____
CPF/MF nº: _____

Nome: _____
RG nº: _____
CPF/MF nº: _____



ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PERÍODO	DATA (DIA/MÊS/ANO)	VALOR PREVISTO DA LIBERAÇÃO	EVOLUÇÃO PREVISTA DO SALDO DEVEDOR	JUROS MENSIS PREVISTO A SEREM PAGOS ANTES DA AMORTIZAÇÃO	AMORTIZAÇÃO	VALOR A SER QUITADO PELA DEVEDORA ANTES DA AMORTIZAÇÃO
0	17/02/2014	569.422,96	569.422,96	-	-	-
1	25/03/2014	856.499,60	1.425.922,56	5.453,03	-	-
2	25/04/2014	557.692,53	1.983.615,09	11.370,31	-	-
3	25/05/2014	592.775,14	2.576.390,23	15.817,35	-	-
4	25/06/2014	666.569,60	3.242.959,83	20.544,14	-	-
5	25/07/2014	812.948,77	4.055.908,60	25.859,36	-	-
6	25/08/2014	704.071,70	4.759.980,30	32.341,82	-	-
7	25/09/2014	927.874,56	5.687.854,86	37.956,08	-	-
8	25/10/2014	727.056,86	6.414.911,72	45.354,95	-	-
9	25/11/2014	687.135,27	7.102.046,99	51.152,51	-	-
10	25/12/2014	671.408,58	7.773.455,57	56.631,72	-	-
11	25/01/2015	661.730,62	8.435.186,19	61.985,53	-	-
12	25/02/2015	678.667,05	9.113.853,24	67.262,17	-	-
13	25/03/2015	650.842,91	9.764.696,15	72.673,87	-	-
14	25/04/2015	623.018,77	10.387.714,92	77.863,69	-	-
15	25/05/2015	603.662,85	10.991.377,77	82.831,64	-	-
16	25/06/2015	502.044,25	11.493.422,02	87.645,25	-	-
17	25/07/2015	342.357,89	11.835.779,91	91.648,55	-	-
18	25/08/2015	233.480,82	12.069.260,73	94.378,51	-	-
19	25/09/2015	289.129,10	12.358.389,83	96.240,29	-	-
20	25/10/2015	146.379,17	12.504.769,00	98.545,80	-	-
21	25/11/2015	60.487,26	12.565.256,26	99.713,03	-	-
22	25/12/2015	60.487,26	12.625.743,52	100.195,35	-	-
23	25/01/2016	41.131,36	12.666.874,88	100.677,68	-	-
24	25/02/2016	0,00	12.666.874,88	101.005,66	-	-
25	25/03/2016	0,00	12.666.874,88	101.005,66	-	-
26	25/04/2016	0,00	12.666.874,88	101.005,66	-	-
27	25/05/2016	0,00	12.666.874,88	101.005,66	-	-
28	25/06/2016	0,00	12.666.874,88	101.005,66	-	-
29	25/07/2016	0,00	12.666.874,88	101.005,66	-	-
30	25/08/2016	0,00	12.666.874,88	101.005,66	-	-
31	25/09/2016	0,00	12.666.874,88	101.005,66	-	-
32	25/10/2016	0,00	12.666.874,88	101.005,66	-	-
33	25/11/2016	0,00	12.666.874,88	101.005,66	-	-
34	25/12/2016	0,00	12.666.874,88	101.005,66	-	-
35	25/01/2017	0,00	12.666.874,88	101.005,66	-	-
36	25/02/2017	0,00	12.666.874,88	101.005,66	-	-
TOTAL		12.666.874,88		2.747.216,20	0,00	

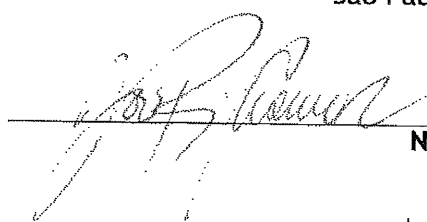


ANEXO II - DECLARAÇÕES

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo VI, 621, Perdizes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42 (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª e da 11ª Séries de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição em que a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99 - 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo - SP, 12 de fevereiro de 2014.

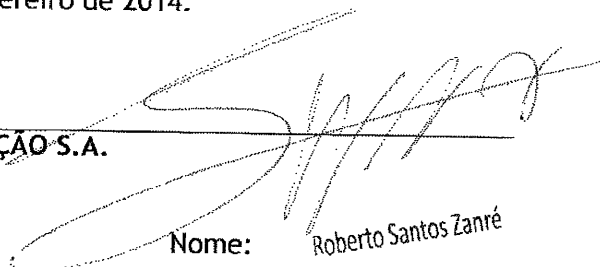


NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

Emissora

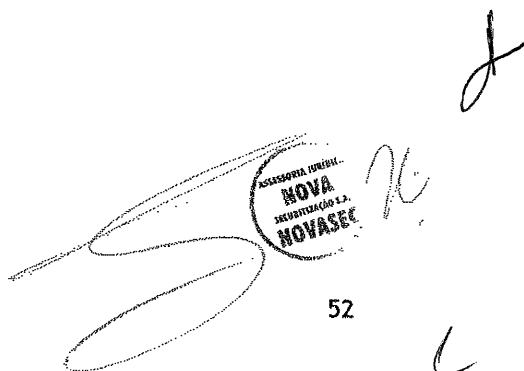
Nome: José Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor Presidente



Nome: Roberto Santos Zanré

Cargo: Diretor de Operações e CRT



DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99 - 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª e da 11ª Séries da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo VI, 621, Perdizes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42 ("Emissora"), declara, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, 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.

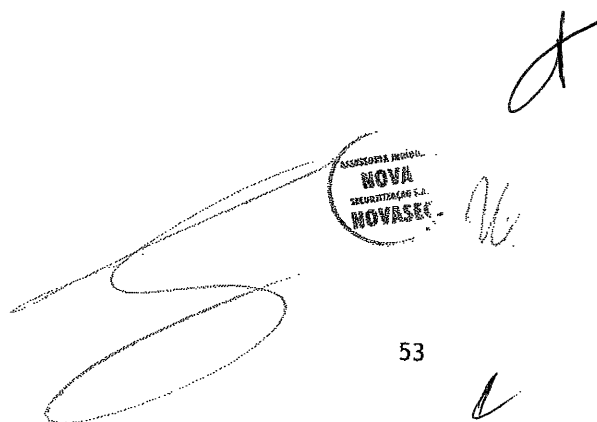
São Paulo - SP, 12 de fevereiro de 2014.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:



ANEXO III - MINUTA DO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

[•] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª E 11ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

I - PARTES

Por meio deste instrumento particular, as partes:

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo VI, nº 621, Perdizes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora”); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 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, a Emissora e Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto, designados simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(i) a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 12 de fevereiro de 2014, o “*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários*” (“Termo de Securitização”), por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 10ª e 11ª Séries de sua 1ª Emissão (“Emissão”);

(ii) o Termo de Securitização estabelece que o CRI Senior não fará jus ao recebimento de juros remuneratórios e atualização monetária até a data em que ocorrer a última liberação de recursos do Financiamento Imobiliário, conforme item 4 do Quadro Resumo do Contrato de Financiamento (“Período de Carência”);

(iii) em razão da liberação da última parcela dos recursos do Financiamento Imobiliário, as Partes têm interesse em aditar o Termo de Securitização, a fim de fixar a data do término do



Período de Carência e as demais datas dela decorrentes, nos termos do item 5.5 do Termo de Securitização;

(iv) as Partes declaram que a celebração deste [•] Aditamento ao Termo de Securitização, conforme definido abaixo, e as obrigações por elas assumidas: (a) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; e (b) não violam qualquer lei, regulamento, contrato, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva Parte esteja vinculada.

RESOLVEM firmar o presente [•] Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª e 11ª Séries da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A. ("[•] Aditamento ao Termo de Securitização").

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste [•] Aditamento ao Termo de Securitização, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. Objeto: O presente [•] Aditamento ao Termo de Securitização tem por objeto definir a data do término do Período de Carência e as demais datas do CRI dela decorrentes, bem como atualizar as características dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

3.1. Definição do término do Período de Carência: Pelo presente [•] Aditamento ao Termo de Securitização e em conformidade com o item 2.1 acima, as Partes resolvem, de comum acordo, excluir o item 5.5, bem como alterar a definição de "Período de Carência" e o subitem 12 do item 3.1 do Termo de Securitização, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

<u>"Período de Carência"</u> :	<i>Período compreendido entre a Data de Emissão e a data da última liberação de recursos do Financiamento Imobiliário, conforme item 4 do Quadro Resumo do</i>
--------------------------------	--

	<i>Contrato de Financiamento, qual seja [dia]/[mês]/[ano].</i>
--	--

3.1. Alteração das características dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da definição da data de término do Período de Carência, a fim de atualizar as datas e evolução prevista do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, assim como o fluxo de pagamento de juros do CRI Sênior e do CRI Subordinado, as Partes resolvem, de comum acordo, alterar o Anexo I ao Termo de Securitização, os quais passam a vigorar nos termos do Anexo A ao presente [•] Aditamento ao Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUARTA - RATIFICAÇÕES

4.1. Ratificações: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com o [•] Aditamento ao Termo de Securitização ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos seus termos, a qualquer título.

CLÁUSULA QUINTA - REGISTRO

5.1. Registro: O presente [•] Aditamento ao Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA SEXTA- ARBITRAGEM

6.1. Os termos e condições deste [•] Aditamento ao Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

6.2. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este [•] Aditamento ao Termo de Securitização deverão ser notificados pela parte à outra parte e essa envia seus melhores esforços para dirimi-los de modo amigável por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé, em prazo não superior a 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação aqui mencionada.

6.3. Se as partes não chegarem a uma solução amigável até o término do prazo mencionado acima, tal litígio ou controvérsia será submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten mark]



pela Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CCBC") e, no silêncio do Regulamento da CCBC em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem.

6.3.1.O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CCBC ("Tribunal Arbitral").

6.3.2.Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

6.3.3.A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

6.3.4.A arbitragem será concluída no prazo de 6 (seis) meses de sua instituição.

6.3.5.A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

6.3.6 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 à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

6.3.7. Se qualquer disposição deste [•] Aditamento ao Termo de Securitização for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será consequentemente impactada. Da mesma forma, todas as demais disposições deste [•] Aditamento ao Termo de Securitização deverão permanecer válidas e executáveis como se tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante não fosse parte deste [•]

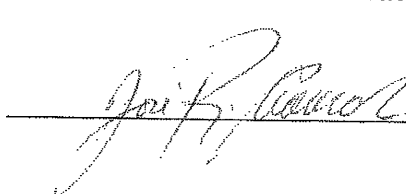


Aditamento ao Termo de Securitização. Nesse caso, as partes deverão negociar a substituição de tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante por outra que melhor represente a vontade original das partes. Ademais, ainda que este [•] Aditamento ao Termo de Securitização ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou executabilidade desta Cláusula Sexta não será afetada ou prejudicada.

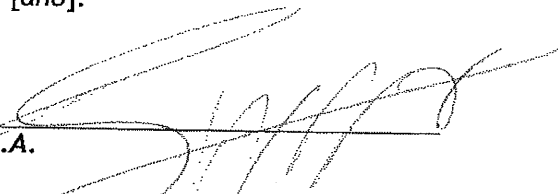
6.3.8. Exceto pelos honorários dos respectivos advogados, os quais serão arcados pelas partes individualmente, todas as demais despesas e custos de arbitragem serão suportados por qualquer uma das partes ou por ambas, conforme o Tribunal Arbitral venha a determinar.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente [•] Aditamento ao Termo de Securitização em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].



NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
Emissora
Nome: José Pereira Gonçalves
Cargo: *DIRETOR-GERENTE*



Nome: Roberto Santos Zanré
Cargo: *DIRETOR DE OPERAÇÕES E CRT*

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

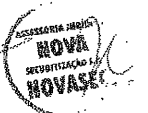
RG nº: _____

CPF/MF nº: _____

Nome: _____

RG nº: _____

CPF/MF nº: _____



ANEXO A - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

